



# PLU*i*

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
DU LAC DU BOURGET

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND-LAC**  
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**  
**DECEMBRE 2022**

**REGLEMENT ECRIT**  
**PLAN DE SECTEUR 1**

ARRETE LE

APPROUVE LE

PIECE DU PLU*i*

**4.1.1**

**Cittànova**

74, Bd de La Prairie au Duc - 44200 NANTES - [www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)

<b>Préambule : Rappels et définitions</b> .....	<b>5</b>
I Champ d'application territorial du plan .....	5
II Division du territoire en zones .....	5
III Autres éléments portés au document graphique .....	9
IV Autres réglementations.....	11
V Définitions .....	12
VI Destinations et sous destinations .....	12
<b>TITRE I – Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire</b> .....	<b>14</b>
I Eléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.....	13
II Constructions aux abords des cours d'eau .....	15
III Orientation d'Aménagement et de Programmation et secteurs de plan masse .....	15
IV Tracé indicatif de voirie .....	15
V Les secteurs urbanisés autres que agglomérations et villages et identifiés au PLUi répondant à l'article L 121-8 du CU issu de la loi ELAN .....	15
<b>TITRE II – Dispositions applicables aux zones urbanisés</b> .....	<b>17</b>
<u>1 – Le secteur <b>UA</b></u> .....	18
UA- ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	19
UA- ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..	22
UA- ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	31
UA- ARTICLE 4 : Equipements et réseaux .....	32
<u>2 – Le secteur <b>UH</b></u> .....	35
UH- ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	36
UH- ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..	38
UH- ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	44
UH- ARTICLE 4 : Equipements et réseaux.....	44
<u>3 – Le secteur <b>UB</b></u> .....	48
UB- ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	49
UB- ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..	51
UB- ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	59
UB- ARTICLE 4 : Equipements et réseaux .....	60
<u>4 – Le secteur <b>UBI</b></u> .....	63
UBI - ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	64
UBI - ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	67
UBI - ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	75
UBI - ARTICLE 4 : Equipements et réseaux .....	76
<u>5 – Le secteur <b>UC</b></u> .....	79
UC- ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	80
UC- ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..	82
UC- ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	89
UC- ARTICLE 4 : Equipements et réseaux .....	90
<u>6 – Le secteur <b>UD</b></u> .....	93
UD- ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	94
UD- ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..	97

UD- ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	105
UD- ARTICLE 4 : Equipements et réseaux.....	106
<b>7 – Le secteur UF</b> .....	109
UF- ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	110
UF- ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	112
UF- ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	120
UF- ARTICLE 4 : Equipements et réseaux.....	120
<b>8 – Le secteur UG</b> .....	124
UG- ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	125
UG- ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	127
UG- ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	134
UG- ARTICLE 4 : Equipements et réseaux.....	134
<b>9 – Le secteur UM</b> .....	138
UM- ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	139
UM- ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	141
UM- ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	146
UM- ARTICLE 4 : Equipements et réseaux.....	146
<b>10 – Le secteur UTh</b> .....	149
UTH - ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	150
UTH- ARTICLE 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	152
UTH- ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	158
UTH- ARTICLE 4 : Equipements et réseaux .....	159
<b>11 – Le secteur UE</b> .....	162
UE - ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	163
UE- ARTICLE 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..	165
UE- ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	171
UE- ARTICLE 4 : Equipements et réseaux .....	172
<b>TITRE III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b> .....	<b>175</b>
<b>1 – Le secteur 1AUh</b> .....	176
1AUh- ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	177
1AUh - ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	179
1AUh - ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	185
1AUh - ARTICLE 4 : Equipements et réseaux.....	185
<b>2 – Le secteur 1AUe</b> .....	188
1AUe- ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	189
1AUe - ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	191
1AUe - ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	195
1AUe- ARTICLE 4 : Equipements et réseaux.....	196

3 – Le secteur <b>2AU</b> .....	198
<b>TITRE IV – Dispositions applicables aux zones agricoles</b> .....	<b>199</b>
A- ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	200
A- ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	202
A - ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	208
A- ARTICLE 4 : Equipements et réseaux.....	209
<b>TITRE V – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières</b> .....	<b>211</b>
N- ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions .....	212
N- ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	215
N - ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	220
N- ARTICLE 4 : Equipements et réseaux .....	221
<b>Annexes</b> .....	224
Annexes 1 – Liste des espèces invasives sur le territoire .....	225
Annexes 2 – Liste des essences d’arbres et arbustes préconisés .....	226
Annexes 3 – Conditions d’application des changements de destination agricole .....	228
Annexes 4 – Destinations et sous destinations .....	198
Annexes 5 – Définitions .....	201
Annexes 6 – Recommandations constructives sur un sol sensible au retrait gonflement.....	

# PREAMBULE : RAPPELS ET DEFINITIONS

## I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique à la commune identifiée comme « la centralité : Aix-les-Bains » au PADD du plan Local d'Urbanisme Intercommunal, au plan de secteur 1.

## II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

### **LES ZONES URBAINES (U)**

Elles sont définies selon l'article R 151-18 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- > **Le secteur UA**, qui correspond aux centres anciens historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.
- > **Le secteur UH**, qui correspond aux centres anciens historiques des villages et hameaux
- > **Le secteur UB**, qui correspond aux extensions urbaines réalisées sous forme de maisons de ville individuelles et constituant en partie les faubourgs historiques d'Aix-les-Bains.
- > **Le secteur UC**, qui correspond aux extensions urbaines de forte densité et généralement sous la forme d'habitat collectif ou semi-collectif.
- > **Le secteur UD**, qui correspond aux extensions urbaines pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Il comprend le sous-secteur **UDL**, correspondant aux espaces urbanisés compris dans la bande des 100m.
- > **Le secteur Uep**, qui correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- > **Le secteur UE**, qui correspond aux sites accueillant des activités économiques.
- > **Le secteur UTH**, qui correspond aux secteurs d'activités de thermalisme et balnéothérapie
- > **Le secteur UM**, qui correspond aux secteurs d'activités maraichères et horticoles en milieu urbain
- > **Le secteur UF**, qui correspond aux quartiers Sierroz-Franklin-Lafin et Dunant
- > **Le secteur UG**, qui correspond au secteur de la gare.

### **Autres dispositions en zone urbaine**

Dans les zones urbaines, selon l'article L123-2 du code de l'urbanisme le règlement peut « instituer des servitudes consistant : A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés » ;

Le plan de zonage prévoit également « *les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales* ». Les secteurs de plan masse sont intégrés à la pièce 3 du PLUi et ne concerne que le plan de secteur 1.

## LES ZONES A URBANISER (AU)

Elles sont définies selon l'article R 151-20 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Le choix entre « opération d'ensemble » ou « au fur et à mesure de la réalisation des équipements » est précisé dans chaque OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Les secteurs constituant les zones à urbaniser immédiatement constructibles (1AU) sont les suivants :

> **1AUh** : à vocation principale d'habitat, urbanisable immédiatement.

- qui comprend le sous-secteur **1AUha** et **1AUhb** à vocation d'habitat, où le sous-secteur 1AUhb est urbanisable une fois que le secteur 1AUha contiguë est urbanisé à 80% (réalisation d'environ 80% de la programmation prévue dans la pièce 3 du PLUi).

> **Le secteur 1AUe**, qui correspond à une zone immédiatement constructible destinée à accueillir de nouvelles constructions à vocation économique.

> **Le secteur 2AU**, qui correspond à une zone nécessitant une modification ou une révision du PLUi pour être rendue constructible, destinée à accueillir de nouvelles constructions prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

## LES ZONES AGRICOLES (A)

Elles sont définies selon les articles R 151-22 et R 151-23 du code de l'urbanisme : « *Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

« Peuvent être autorisées en zone A :

1° *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

2° *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.* »

Les secteurs constituant les zones agricoles sont les suivants :

> **Le secteur A**, qui correspond à la zone agricole destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la zone et aux services publics ou d'intérêt collectif.

> **Le secteur Ap**, qui correspond à la zone agricole où l'implantation de nouveaux bâtiments agricole est interdite aux regards des qualités environnementales et/ou paysagères liées à la pratique agricole du site.

### **Les STECAL en zones agricoles :**

Selon l'article L 151-13 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Les secteurs constituant des STECAL en zones agricoles sont :

**Le secteur de taille et de capacité d'accueil limité Aeq** correspondant aux centres équestres et leur permettre une évolution de l'activité en zone agricole lorsqu'elle est existante.

### **Autres dispositions en zones agricoles**

Dans les zones agricoles, selon l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, « *le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent 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 agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »*

## **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)**

Elles sont définies selon les articles R 151-24 et R 151-25 du code de l'urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Les secteurs constituant les zones naturelles et forestières sont les suivants :

> **Le secteur N**, qui correspond à la zone naturelle stricte à protéger.

> **Le secteur Nd**, correspondant aux domaines composés d'un ensemble bâti patrimonial et un parc paysager attenant aux caractères patrimoniaux également.

> **le secteur Na**, correspondant aux emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurants.

> **Le secteur NL** correspondant au lac du Bourget et ses abords encadrés par la loi dite Littoral, compris dans une bande de 100m et au-delà lorsque les enjeux de préservation des milieux présents le justifient.

> **Le secteur NI** correspondant au secteur de loisir de plein air.

#### **Les STECAL en zones naturelles et forestières :**

Selon l'article L 151-13 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Les secteurs constituant des STECAL en zones naturelles et forestières sont :

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées NI2**, correspondant au secteur de loisir et activités de services publics permettant leur évolution modérée lorsqu'ils sont bâtis et permettant leur gestion en site naturel de manière générale.

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nv**, correspondant à l'aire des gens du voyage d'Aix-les-Bains.



## **Autres dispositions en zones naturelles et forestières**

Dans les zones naturelles et forestières, selon l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, « *le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent 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 agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »*

## **III AUTRES ELEMENTS PORTES AU DOCUMENT GRAPHIQUE**

Le plan comporte aussi :

### **Les emplacements réservés**

Ils sont définis selon l'article L 151-41 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »*

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage ainsi qu'en annexe du règlement graphique.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier.

### **Les Espaces Boisés Classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 113-1 et L 133-2 du code de l'urbanisme.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la

protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

## Les éléments paysagers et patrimoniaux

Les éléments de paysage à préserver sont identifiés selon l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

Les éléments patrimoniaux à préserver sont identifiés selon l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

*« le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quel que soit les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

## Les aléas et risques naturels

Le territoire est concerné par des cartes des aléas naturels, des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Ils devront être pris en compte dans les secteurs concernés lors de tout aménagement.

Les secteurs concernés par ces cartes et plans sont reportés au plan de zonage au titre de l'article R 151-34 &°

*« les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillement, forages et exhaussement des sols. »*

### PPR

Les plans de prévention des Risques Naturels sont annexés au PLUi dans la pièce 5 du PLUi de manière détaillée.

### Risques de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles

Le territoire de Grand Lac est concerné par le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Des recommandations pour la prise en compte de ce risque sont données à l'annexe 6 du présent règlement.

## IV AUTRES REGLEMENTATION

### **Classement des infrastructures bruyantes**

Aix-les-Bains est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte-tenu notamment du passage de la RD 1201 classée route à grande circulation ainsi que l'autoroute A41. Ces secteurs sont représentés sur le document graphique (annexe) et les arrêtés sont annexés au présent PLUi. Des prescriptions d'isolement acoustiques doivent s'appliquer aux constructions à usage d'habitation. Aix-les-Bains est concernée par 63 secteurs.

### **Constructibilité interdite le long des grands axes routiers.**

Le long des grands axes routiers, la constructibilité est interdite selon l'article L 111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Selon l'article L 111- 7 du code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Sur le territoire du PLUi, l'autoroute A 41 et trois routes départementales sont classées à grande circulation (RGC) par décret ministériel n°2010-578 du 31 mai 2010 :

- La portion de la RD 991 entre Viviers du lac et Aix les Bains, depuis la limite sud de Grand Lac jusqu'au carrefour avec la RD 1201 aux Prés Riants.

### **Droit de préemption urbain**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du territoire du PLUi.

### **Reconstruction d'un bâtiment sinistré**

En application de l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

### **Autorisation des clôtures**

Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme sont dispensées de toute formalité ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

L'édification de ces clôtures est en effet soumise à déclaration préalable, dès lors que le projet est situé dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, dans un secteur délimité de plan local d'urbanisme (PLU) ou par délibération du conseil municipal ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en PLU sur tout ou partie de la commune.

## Zones de présomption de prescriptions archéologiques

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique en annexe comme « *zones de présomption de prescriptions archéologiques* », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

### V DEFINITION

Voir ANNEXE 5

### VI DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Voir ANNEXE 4

# TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU PLAN DE SECTEUR

## I - ELÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 ET L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

### **Éléments identifiés au titre de l'article L 151-19**

En référence à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. »

Sur le territoire du PLUI, des éléments ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- Des éléments d'architecture patrimoniale (bâti) à protéger et à mettre en valeur
- Des éléments de patrimoine (murs en pierre...) et petit patrimoine (fours, bassins...) à préserver
- Des éléments paysagers à préserver : haies, arbres isolés, alignements d'arbres ou vergers ...
- Des espaces verts à préserver
- Des points de vue à protéger et à mettre en valeur
- Des voies, chemins à conserver ou à créer

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

#### **Pour les éléments d'architecture patrimoniale**

La démolition des constructions repérées par une étoile « vide », est soumise à l'obtention d'un permis de démolir qui pourra faire l'objet d'un refus.

De plus pour les constructions repérées par une étoile « pleine », seule la démolition partielle pourra être autorisée, sous réserve qu'elle permette une amélioration architecturale.

Pour les autres éléments identifiés sur les documents graphiques en tant qu'ensemble bâti intéressant au plan de zonage, ils ne doivent pas être démolis. Toutefois la démolition partielle pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs. Dans ce cas, la démolition partielle est soumise à un permis de démolir.

Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine. Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

### **Pour les éléments de petit patrimoine (fours, bassins, ...) et éléments de patrimoine (murs en pierre)**

Les éléments identifiés au plan de zonage, ne doivent pas être démolis. Pour les murs, une démolition partielle peut être effectuée pour la création de l'accès à la parcelle dans une limite de 5m linéaire.

Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

### **Pour les espaces verts à préserver**

Les espaces verts identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Aucune construction n'est autorisée.

### **Pour les voies, chemins à conserver ou à créer**

Certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifier ou créer bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisation du sol portant atteintes à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses ou sentes identifiées et de leurs abords peuvent être interdites.

## **Éléments identifiés au titre de l'article L 151-23**

En référence à l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quel que soit les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Sur le territoire du PLUi, des éléments sont délimités afin d'établir une protection :

- des zones humides
- des pelouses sèches
- des terrains cultivés en zones urbaines

Cette identification implique les dispositions suivantes :

### **Pour les zones humides :**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet

d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

### **Pour les pelouses sèches**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite.

### **Pour les éléments de continuités écologiques :**

Toute occupation et utilisation du sol entravant la libre circulation de la faune ou de la flore est interdite.

## II – CONSTRUCTION AUX ABORDS DES COURS D'EAU

Dans toutes les zones, la construction à moins de 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges cours d'eau est interdite sauf dispositions particulières du Plan de Prévention des risques d'inondation.

## III – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET SECTEURS DE PLAN MASSE

Dans les secteurs concernés par une OAP ou un secteur de plan masse, se référer à la pièce 3 du PLUi (OAP).

## IV - TRACÉ INDICATIF DE VOIRIE

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

## V - LES SECTEURS URBANISÉS AUTRES QUE AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES ET IDENTIFIÉS AU PLUI RÉPONDENT À L'ARTICLE L 121-8 DU CU ISSU DE LA LOI ELAN

En application de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme (issu de la loi ELAN), le PLUi délimite, dans les communes soumises à la Loi Littoral, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages. Dans ces secteurs, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Le PLUi a délimité, **en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage**, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages suivants (cf pages 188 et suivantes du rapport de présentation / 1.2 Justifications) :

- sur la commune d'Aix-les-Bains : secteurs « les Massonats » et « Corsuet »

Dans ces secteurs, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. De plus, elle est soumise à l'avis du Préfet dans l'attente d'une identification de ces secteurs par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Métropole Savoie. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Pour les autres les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, **situés dans la bande littorale de cent mètres ou dans les espaces proches du rivage**, les constructions et installations sont interdites



## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- > **Le secteur UA**, qui correspond aux centres anciens historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.
- > **Le secteur UH**, qui correspond aux centres anciens historiques des villages et hameaux
- > **Le secteur UB**, qui correspond aux extensions urbaines réalisées sous forme de maisons de ville individuelles et constituant en partie les faubourgs historiques d'Aix-les-Bains.
- > **Le secteur UC**, qui correspond aux extensions urbaines de forte densité et généralement sous la forme d'habitat collectif ou semi-collectif.
- > **Le secteur UD**, qui correspond aux extensions urbaines pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.
- > **Le secteur Uep**, qui correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- > **Le secteur UE**, qui correspond aux sites accueillant des activités économiques.
- > **Le secteur UTH**, qui correspond aux secteurs d'activités de thermalisme et balnéothérapie
- > **Le secteur UM**, qui correspond aux secteurs d'activités maraichères et horticoles en milieu urbain
- > **Le secteur UF**, qui correspond aux quartiers Sierroz-Franklin-Lafin et Dunant
- > **Le secteur UG**, qui correspond au secteur de la gare.

## II.1 Le secteur UA

**Le secteur UA** correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

**Le secteur UA** d'Aix-les-Bains constitue un secteur historique de forte densité formant un centre-ville cohérent aux enjeux patrimoniaux forts. Le tissu urbain d'Aix-les-Bains se caractérise par des volumes architecturaux différents de l'ensemble du territoire intercommunal, fonctionnant souvent par îlots. Ainsi, un certain nombre de règles sont définies en fonction de la typologie des îlots.

On distingue 4 types d'îlot :

- *type A* : îlots pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti mais sans possibilité d'urbaniser le cœur d'îlot (sauf gestion de l'existant),
- *type B* : îlots pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti avec la possibilité d'urbaniser le cœur d'îlot, souvent déjà construit,
- *type C* : îlots pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti par tranche de 30m maxi avec rupture ou recoupement architectural significatif et avec la possibilité d'urbaniser le cœur d'îlot tout en aménageant des espaces ou cheminements ouverts au public,
- *type D* : îlots d'entrées de ville pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti et une obligation de toiture-terrasse ou à très faible pente, avec une cour d'îlot constructible.

De plus, est imposé :

- dans *l'îlot D1*, une rupture ou recoupement architectural significatif.
- dans *les îlots D2*, une continuité du bâti par tranche de 50m maxi pour créer des transparences.

Au sein des secteurs UA, ont été identifiés des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.

La zone UA est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

### 1.1. Occupations et utilisations du sol

**Légende :**

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UA
Habitation	Logement	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Hébergement	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Restauration	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Hébergement hôtelier et touristique	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Cinéma	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Salles d'art et de spectacles	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Équipements sportifs	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Autres équipements recevant du public	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	V* 7
	Bureau	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Centre de congrès et d'exposition	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4

Destination	Sous-Destination	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X
Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		5 / 6
Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V	

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Dans les îlots de type D1 et D2, les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement de leur quartier respectif.

2. Dans les îlots de type B et D, sur l'emprise de l'entité représentée sur les documents graphiques, seules sont autorisées les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement du quartier (cf. pièce 3 du PLU) et portant sur une surface représentant 80% au minimum de la surface de l'entité.

3. Dans les îlots de type C, sur l'emprise de l'entité représentée sur les documents graphiques, seules sont autorisées les opérations portant sur une surface représentant 80% au minimum de la surface de l'entité.

4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisés :

- la création de surface de plancher dans le volume existant ;
- l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

5. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

6. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

7. A condition d'être expressément liés à une activité autorisée dans la zone.

8. Les travaux de ravalement des façades sont soumis à autorisation.

### **1.3. Mixité sociale et fonctionnelle**

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Toute nouvelle opération supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

Toute nouvelle opération inférieure à 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences seniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

## 2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

### 2.1.1. Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies actuelles ou projetées, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

La façade sur rue des constructions doit s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou projetées.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. En bordure des voies comportant une ligne de recul figurant sur les documents graphiques, la façade sur rue des constructions doit s'implanter sur cette ligne, ou la façade sur rue peut s'implanter avec un recul ou une saillie maximum de 5m par rapport à ladite ligne de recul.

2. En bordure des voies comportant un plan d'alignement figurant sur les documents graphiques, la façade sur rue des constructions doit s'implanter sur cet alignement sauf dans le cas d'un recul imposé, plus contraignant.

3. En bordure des voies comportant une marge de recul figurant sur les documents graphiques, la façade sur rue des constructions doit s'implanter sur cette marge.

4. Des décrochés de façades sont autorisés jusqu'à 5m de profondeur, à condition qu'ils ne représentent pas plus de 35 % de la surface de la façade concernée. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'entité des Près Riants.

5. Pour les îlots de type A :

- les constructions ne peuvent pas dépasser une profondeur maximale de 26m, à condition que le terrain possède une limite d'une longueur minimum de 24 m au droit de la voie publique. En cas de longueur inférieure, la profondeur des constructions est limitée à 15 m. Ces dispositions ne concernent pas les sous-sols, qui peuvent être édifiés sur une profondeur de 26m.

- exceptionnellement pour des raisons de cohérence avec le bâti environnant (bâti récent majoritairement implanté en recul) la façade sur rue des constructions pourra s'implanter dans une marge de recul comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'emprise publique existante, modifiée ou à créer, en l'absence d'indication graphique.

Pour les autres îlots, les constructions peuvent dépasser une profondeur maximale de 26m ou être édifiées au-delà de cette limite si le projet :

- porte sur plus de 2000 m<sup>2</sup> de terrain et que ce terrain possède une limite d'une longueur minimum de 24 m au droit de la voie publique (non piétonne), existante ou à créer ;

- et s'accompagne d'espaces ou cheminements ouverts au public.

6. Pour les îlots de type D2

- la façade sur rue des constructions doit s’implanter dans une marge de recul comprise entre 0 et 5 m par rapport à la limite de l’emprise publique existante, modifiée ou à créer, sauf le long de l’avenue de Marlioz.

7 Si sur la parcelle voisine du projet, il existe une construction repérée par une étoile sur les documents graphiques, implantée elle-même en recul et dont la conservation a été confirmée, un décroché de la façade sur rue est imposé pour la partie proche de la parcelle voisine où est située la construction intéressante. Ce décroché n’est pas obligatoire si le document graphique prévoit déjà un recul.

8. En cas de recul de la construction par rapport à l’emprise publique, ou de décroché de façade en rez-de-chaussée, une clôture urbaine se substituera à l’alignement de façades. Cette disposition ne s’applique pas :

- aux reculs inférieurs à 1m.
- au droit des locaux à usage d’activités situés en rez-de-chaussée.
- aux espaces ouverts au public.
- aux décrochés très ponctuels de la façade

En aucun cas, le recul ou le décroché en rez-de-chaussée ne doit être utilisé à usage de stationnement, sauf dans les cas repérés par une flèche dans les documents graphiques.

9. En cas de recul, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés, oriel et pergolas
- Les sous-sols complètement enterrés

10. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, et oriel sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m, et 3,5 m dans le cas contraire.

11. Des règles d’implantation différentes peuvent être appliquées :

- pour des motifs de sécurité publique ;
- pour permettre la conservation d’un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu’il est repéré sur le document graphique du règlement.

12. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

13. Pour les secteurs de plan masse, se référer aux plans masses au sein de la pièce 3 du PLUi.

### **Par rapport aux limites séparatives**

#### DISPOSITION GENERALE

Les constructions nouvelles doivent s’implanter en continu, d’une limite latérale à l’autre.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. L’ordre continu doit toutefois être interrompu :

- afin de protéger un espace planté, un espace ouvert au public.
  - si sur la parcelle voisine se trouve une construction intéressante, repérée par une étoile sur les documents graphiques, implantée en ordre discontinu et dont la conservation a été confirmée.
  - si sur la parcelle voisine se trouve une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d’intérêt collectif, susceptible de générer des nuisances.
  - côté Nord pour les îlots de type D, afin de permettre un traitement soigné des « têtes » de bâtiments.

2. Dans les îlots de type D2, l'ordre continu doit être interrompu de manière à ce que les façades sur rue ne mesurent pas plus de 50m de longueur. Il en est de même en ce qui concerne la profondeur des bâtiments. Lorsqu'il existe sur le tènement limitrophe, un bâtiment dont le pignon est implanté en limite parcellaire latérale et la longueur de la façade au droit de la voie excède 35 m, alors la longueur de la construction projetée en mitoyenneté sera de 15 m maximum.

3. Dans les îlots de type C, l'ordre continu doit être interrompu de manière à ce que les façades sur rue ne mesurent pas plus de 30m de longueur, sans rupture ou recoupement architectural significatif (2 niveaux minimum).

Lorsqu'il existe sur le tènement limitrophe un bâtiment dont le pignon est implanté en limite parcellaire latérale, les longueurs des façades construites doivent être prise en compte jusqu'à la tranche de 30 mètres maximum autorisée pour toutes nouvelles constructions contiguës. Au-delà il est obligatoire de réaliser une rupture ou un recoupement architectural significatif de deux niveaux minimums.

4. En cas d'interruption de l'ordre continu, sauf dans les cas cités aux points 2 et 3 ci-dessus, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative aboutissant aux voies doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ; exceptions faites pour les débords de toitures, escaliers non cloisonnés, balcons, oriels et pergolas qui peuvent outrepasser sur une profondeur de 1,20m maximum, et pour les îlots D côté Nord où la distance minimum sera de 2m.

5. Dans les îlots de type A concernant les limites séparatives n'aboutissant pas à la voirie, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de cette limite séparative doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ; exception faite pour :

- > les sous-sols complètement enterrés

- > les débords de toitures, escaliers non cloisonnés, balcons, oriels et pergolas, qui peuvent outrepasser sur une profondeur de 1,20 m maximum.

6. Pour l'îlot de type D1, l'ordre continu doit être respecté mais des ruptures ou recoupements architecturaux significatifs doivent être prévues : au minimum 2 niveaux sur une longueur minimum de 15m afin de favoriser une architecture de plots sur socle continu ; la longueur de la façade de chaque plot ne pouvant excéder 15m.

7. Dans les îlots de type C, D, D1 et D2 concernant les limites séparatives n'aboutissant pas à la voirie, la distance minimale sera de 2m, exception faite pour les débords de toitures.

8. Pour les îlots de type B, le recul par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas à la voirie n'est pas réglementé.

9. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

10. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Au droit des voies, la distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété est de 5 m sur la totalité de la profondeur du volume projeté. La même distance doit être respectée en cas de recoupement architectural imposé.

#### **2.1.2 – Volumétrie des constructions**



## Emprise au sol

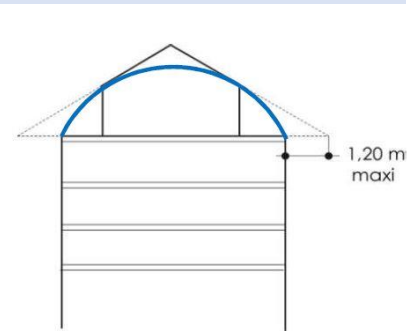
Non réglementée.

## Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée est fixée en nombre de niveaux indiqués sur les documents graphiques ou sur le plan d'épannelage pour la rue de Genève ou dans la pièce 3 du PLUI (OAP).

Définition des niveaux :

- La hauteur des niveaux courants et des rez-de-chaussée à usage d'habitation est limitée à 3 m, dalle du niveau supérieur incluse.
- La hauteur du rez-de-chaussée peut être portée à 3,50 m s'il est à usage de bureaux et 4,50 m pour une affectation commerciale. Ces dispositions s'appliquent également au rez-de-chaussée à usage d'habitation réalisé dans le prolongement horizontal des locaux à usage de bureaux ou commercial dans l'hypothèse où, la surface de plancher à usage d'habitation est inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher du niveau concerné.
- Le niveau de la dalle inférieure des rez-de-chaussée peut être surélevé d'un mètre maximum par rapport au niveau de la voie.
- Le niveau « comble » désigne également les attiques avec leurs toitures éventuelles.
- Dans l'hypothèse où un plancher est prévu dans les combles (non compris mezzanine) et que le nombre de niveaux maximum est atteint, le niveau de l'égout de toit ne pourra en aucun cas être plus élevé que le niveau supérieur de ce plancher.
- Pour les toitures en forme de dômes, voûtes, ainsi que les attiques ou décrochements de toiture, le volume maximum des combles doit être conforme au croquis ci-contre. Cet alinéa ne concerne pas les éléments ponctuels en toiture tels que les jacobines.
- **Ce schéma définit uniquement la hauteur des constructions et aucun autre élément de façade.**



DISPOSITIONS GENERALES :

1. En l'absence d'indications graphiques au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée est :
  - 17.5 m par rapport à l'emprise publique contiguë.
  - au-delà d'une profondeur de 25m par rapport à la voie, cette hauteur est prise à la verticale de tout point du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux ; elle est fixée sur les documents graphiques.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas d'une toiture terrasse dans les îlots de type D, D1 et D2, les superstructures telles que cheminées, châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couverts ne pourront dépasser la hauteur d'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur, et 1,50m pour les structures liées aux panneaux solaires.
2. Dans les îlots de type D2, l'attique présentera une surface maximum de 50% par rapport au niveau immédiatement inférieur avec un recul minimum de 2 m.
3. En cas de toiture terrasse répondant à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur à l'acrotère sera réduite d'un niveau courant.
4. Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.

## **Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines**

*La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).*

1. Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
2. L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 12 m<sup>2</sup>.
3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.
4. Les piscines inférieures à 10m<sup>2</sup> ne sont pas réglementées.

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

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

### **2.1.2. Mouvements de sols**

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les prospects sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

### **2.1.3. Toitures**

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sauf dispositions particulières, sont autorisées :

> les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 60% sauf dans les îlots D, D1 et D2 où la pente maximale est de 20%

> les toitures en forme de dômes, voûtes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs de plan-masse.

2. Pour toutes les toitures en pente :

> Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.

3. Sont interdits :

- > l'emploi de tout matériau en plaques ondulées
- > les ouvertures de toiture type "chien-assis"

3. Hormis les cheminées, les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs...) doivent être incluses dans le volume des toits.

4. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas des toitures brisées dites "à la Mansart" doivent respecter une inclinaison :

- de 70° à 75° par rapport à l'horizontale, pour la partie située sous la ligne de brisis,
- de 15% à 50% par rapport à l'horizontale pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

La différence d'altitude entre le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis doit correspondre sensiblement à une hauteur d'étage courant.

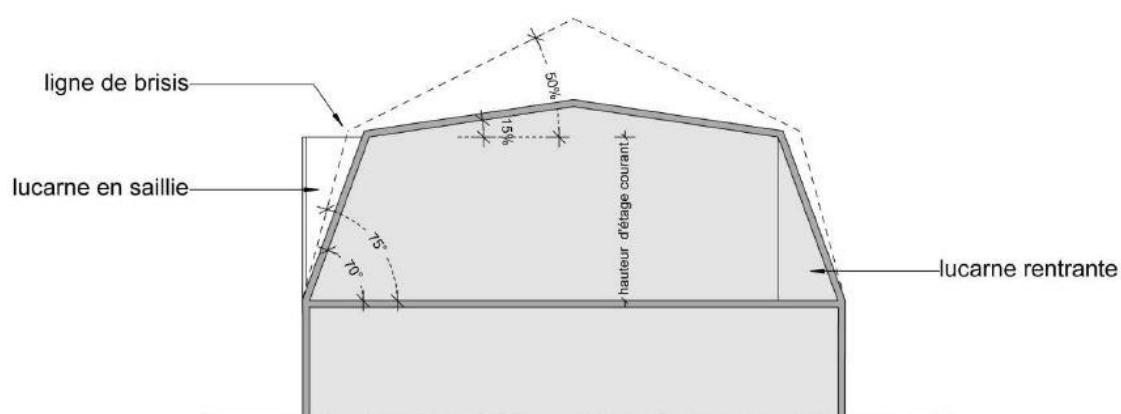
Les dépassements de toitures en pignons et les balcons sont interdits.

Les matériaux de couverture sont d'aspect zinc à joint debout, d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade.

Les ouvertures ne chevauchent pas la ligne des brisis. Elles doivent être :

- > des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) pour la partie située sous la ligne de brisis ou rentrantes avec garde-corps
- > des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture : pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

Le profil doit respecter le schéma suivant :



2. Les toitures terrasses sont autorisées :

- > à condition de constituer un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité ; à l'exception des îlots de type D, D1 et D2.

Elles doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et constituer un ensemble homogène.

Elles doivent être accessibles et comprendre une partie végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini de teinte mate, d'aspect noire grise, brune ou rouge vieilli. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

D'une manière générale, la surface de la toiture-terrasse d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments accolés ou reliés de façon significative, ne doit pas être supérieure à 30 % de la surface d'emprise au sol de ce ou ces bâtiments.

2. Dans les îlots de type D, D1 et D2, les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, d'aspect noire, grise brune ou rouge vieilli. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration
- les cheminées, châssis de désenfumage, dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vanelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

> Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les superstructures autorisées ci-avant,
- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif,
- les secteurs de plan-masse.

3. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

> Dans les îlots D, D1 et D2 la couverture des toitures en pente sera d'aspect cuivre ou zinc.

> Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- les vérandas non situées au dernier étage.
- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance.

#### **2.1.4. Performance énergétique et autres éléments techniques**

1. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère. Seule une implantation non perceptible depuis l'espace public est admise (toiture donnant sur cour, panneau positionné en pied de versant).

2. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

3. Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.

4. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

### **2.1.5. Façades**

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.

2. Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition métallique, ajourée, perforée, ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages végétalisables. Pour les constructions existantes, les typologies en place pourront être poursuivies.

Pour les secteurs de plan-masse, les garde-corps pourront aussi être traités en éléments de maçonnerie pleine.

3. Dans le cas des vitrines commerciales :

> les rideaux métalliques des devantures commerciales devront privilégier la transparence. En ce sens il est imposé des modèles à maille.

> les vitrines devront être situées en retrait du nu du mur de la façade.

4. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.

5. Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdits.

6. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

### **2.1.6. Clôture**

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. En limite sur la voie publique les clôtures doivent être urbaines et limitées à 1.80m.

Elles doivent être composées :

- d'un mur bahut recouvert d'une couverture débordante en maçonnerie. Cet ensemble ne dépassant pas une hauteur de 0,80m. Le mur sera surmonté soit d'une grille en serrurerie ajourée à barreaudages verticaux finis en herse, soit d'une balustrade. Il sera de couleur gris ciment et la grille de couleur sombre.

- éventuellement d'un portail en serrurerie ajourée coordonnée en aspect et couleur avec la grille de clôture.

- éventuellement d'une haie vive taillée ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

2. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1.60m.

Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barreaudages verticaux.

Elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les hauteurs maximum peuvent exceptionnellement être dépassées lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie, comme dans le cas de murs traditionnels en pierre.
2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.
3. Dans le cas de secteur de plan-masse, les éléments de composition des façades des constructions nouvelles peuvent être repris.

### 2.1.7. Stationnement

#### Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou dans un rayon de 100m, le constructeur doit apporter la preuve :

- qu'il crée ou acquiert des places dans un rayon de 300 m de l'opération, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation
- de manière exceptionnelle qu'il possède une concession à long terme dans un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m de l'opération.

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent, sauf pour les thermes ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades).

Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans les îlots de type A, le stationnement des véhicules est interdit au-delà de la profondeur de constructibilité de 26m, à l'exception des OAP où le stationnement est figuré comme élément intangible.

Typologie	Stationnement	
	<i>Disposition générale</i>	<i>Disposition particulière</i>
Habitat	1 place minimum pour 90m <sup>2</sup> de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement et ne s'applique pas au logement étudiant	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat 1 place pour 3 logements étudiants  La disposition ci-contre ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation

	70% minimum des places exigées doivent être des places couvertes	Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination
Bureaux et services	1 place pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général
Commerce	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restaurant et bar	1 place pour 6m <sup>2</sup> de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Hôpitaux / Cliniques	1 place pour 2 lits	
Résidences pour personnes âgées dépendantes ou en difficultés	1 place pour 4 lits	

### **Stationnement des cycles :**

Il est exigé un local à vélo

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1m<sup>2</sup> par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 150 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m<sup>2</sup>.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

## **UA\_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface**

#### **Espace libre**

Dans les cœurs des îlots, les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement devront être aménagées en espace vert, comportant des arbres.

### **3.2. Végétation et espèce végétale**

#### **Végétation**

Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.

### **Espèce végétale**

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

## UA\_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

### **3.1. Accès et voirie**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

> Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

### **3.2. Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Gestion des eaux usées**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.



Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

### **Gestion des eaux pluviales**

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

### **Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :**

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

### **Gestion des déchets**

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

### **Les réseaux d'énergie**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

### **Électricité, téléphone et réseaux numériques**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



## II.2 Le secteur UH

Le **secteur UH** correspond aux centres anciens de hameau caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement, non continu avec une présence de bâtiment rural dominante (ancienne ferme).

Le secteur UH d'Aix-les-Bains concerne les anciens hameaux, aujourd'hui englobé dans le tissu résidentiel des dernières décennies.

La zone UH est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

### 1.1. Occupations et utilisations du sol

#### Légende :

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UH
Habitation	Logement	<b>V</b>
	Hébergement	<b>V</b>
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<b>V*</b> <b>3/4</b>
	Restauration	<b>V</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<b>V</b>
	Cinéma	<b>X</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>
	Équipements sportifs	<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	<b>X</b>
	Entrepôts	<b>X</b>
	Bureau	<b>V</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	<b>X</b>

Destination	Sous-Destination	UH	
Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X	
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	
	Les affouillements et exhaussements de sols		V*
			1
Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques		V*	
		2	

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

2. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

3. L'artisanat est autorisé à condition d'être intégrée dans la construction à usage d'habitation.

4. L'aménagement, l'extension et les constructions à vocation, artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisance.

## 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Toute nouvelle opération supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

Toute nouvelle opération inférieure à 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences seniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

## 2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

### 2.1.1. Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Le recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Le long du Boulevard Garibaldi, la façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une marge de recul par rapport à la limite de l'emprise publique, comprise entre 5 et 10m.

2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Lorsque la construction est projetée à proximité des voies publiques ou ouvertes au public, dans les marges de recul fixées au précédent article, elle peut être implantées jusqu'en limite parcellaire latérale de manière continue.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes

2. Les constructions mitoyennes sont autorisées :

- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite
- en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.

3. Ces règles ne concernent pas les petits volumes

4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

### **2.1.2 – Volumétrie des constructions**

#### **Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.*

1. La hauteur maximale autorisée est :

- 10 m au faîtage
- 7 m à l'acrotère

2. Dispositions particulières

Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme, les superstructures telles que cheminées, châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couverts ne pourront dépasser la hauteur d'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur, et 1,50m pour les structures liées aux panneaux solaires.

3. Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins.

#### **Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines**

*La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).*

1. Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 12 m<sup>2</sup>.

3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

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



### 2.1.2. Mouvements de sols

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les prospectes sont limités à +/- 1.00m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

### 2.1.3. Toitures

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sont autorisées :

- les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 80%.
- les toitures en forme de dômes, voûtes

2. Pour toutes les toitures en pente :

- Les matériaux de couverture seront d'aspect mate et de teinte, noire grise, brune ou rouge vieilli.
- Sont interdits :
  - l'emploi de tout matériau en plaques ondulées
  - les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

3. Hormis les cheminées, les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs...) doivent être incluses dans le volume des toits.

4. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente et aux matériaux de l'ancienne toiture.

5. Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée.

Si elles constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité, elles doivent comprendre des parties végétalisées.

> Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les superstructures autorisées, les annexes à la construction principale, ainsi que les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif et à condition d'être soigneusement traitées.

2. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, d'aspect noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

3. Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration
- les cheminées, châssis de désenfumage,
- les dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vanelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

3. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux. Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

- > La tôle floquée avec revêtement façon bardeau d'asphalte peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

- > Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale

- les vérandas non situées au dernier étage

- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance

#### **2.1.4. Performance énergétique et autres éléments techniques**

1. Les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs, etc...) doivent être incluses dans le volume des toits, à l'exception des cheminées.

2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

3. Les capteurs solaires et éléments de superstructures doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

4. Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.

5. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

6. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume.

### **2.1.5. Façades**

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.
2. Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition métallique, ajourée, perforée, ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades. Pour les constructions existantes, les typologies en place pourront être poursuivies.
3. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.
4. Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdits.
5. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

### **2.1.6. Clôture**

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les brises-vues sont interdits. Les clôtures avec les constructions doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions.
2. En limite sur la voie publique et en limite séparative les clôtures sont limitées à 1.60m.  
Elles doivent être composées :
  - soit d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barraudages verticaux. Elles peuvent comporter un mur-bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.
  - éventuellement d'une haie arbustive composée d'essence locale, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre et ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

1. Les hauteurs maximum peuvent exceptionnellement être dépassées lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie, comme dans le cas de murs traditionnels en pierre.
2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

### **2.1.7. Stationnement**

#### **Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou dans un rayon de 100m, le constructeur doit apporter la preuve :
  - qu'il crée ou acquiert des places dans un rayon de 300 m de l'opération
  - de manière exceptionnelle qu'il possède une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m de l'opération.

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement

- Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement ( 1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat	1 place minimum pour 70m <sup>2</sup> de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement et ne s'applique pas au logement étudiant	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat 1 place pour 3 logements étudiants
	50% minimum des places exigées doivent être des places couvertes A partir de 5 logements, 30% minimum	
Bureaux et services	1 place pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général
Commerce	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restaurant et bar	1 place pour 6m <sup>2</sup> de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Hôpitaux / Cliniques	1 place pour 2 lits	
Résidences pour personnes âgées dépendantes ou en difficultés	1 place pour 4 lits	

### **Stationnement des cycles :**

Il est exigé un local à vélo

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1m<sup>2</sup> par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 150 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m<sup>2</sup>.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

### 3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

#### Espace libre

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.
2. Pour les opérations d'habitat groupé comprenant au minimum 5 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une aire de détente minimum.
3. Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique
- aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques.

### 3.2. Végétation et espèce végétale

#### Végétation

1. Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.
2. En cas de suppression d'une partie boisée, il pourra être demandé la plantation d'arbres en nombre équivalent.
3. En cas de suppression d'une surface boisée supérieure à 10 m<sup>2</sup> ou de trois arbres de hautes tiges, la plantation en nombre équivalent est obligatoire.

#### Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2. Toute autre végétation dite de caractère horticole n'est pas encouragée.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

## UH\_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

### 4.1. Accès et voirie

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

## **4.2. Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Gestion des eaux usées**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

### **Gestion des eaux pluviales**

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier.

L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

#### **Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :**

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

#### **Gestion des déchets**

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

#### **Les réseaux d'énergie**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

### **Electricité, téléphone et réseaux numériques**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

---

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



### II.3 Le secteur UB

**Le secteur UB** correspond aux extensions urbaines réalisées sous forme de maisons de ville et constituant en partie les faubourgs historiques d'Aix-les-Bains.

Les maisons de ville y sont dominantes et organisées soit le long des grands axes tels que l'Avenue du Grand Port, l'Avenue St Simond, Avenue de Marlioz...) soit à l'échelle d'un quartier tel que le quartier Liberté.

La zone UB est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

## UB\_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Occupations et utilisations du sol

#### Légende :

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UB
Habitation	Logement	<b>V</b>
	Hébergement	<b>V</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>V</b>
	Restauration	<b>V</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<b>V</b>
	Cinéma	<b>V</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>V</b>
	Équipements sportifs	<b>V</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	<b>X</b>
	Entrepôts	<b>V*</b>
		3
	Bureau	<b>V</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>V</b>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	<b>X</b>

Destination	Sous-Destination	UB
Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	<b>X</b>
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	<b>X</b>
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	<b>X</b>
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	<b>X</b>
	Les affouillements et exhaussements de sols	<b>V*</b>
		<b>1</b>
Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	<b>V*</b>	
	<b>2</b>	

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

2. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

3. A condition d'être liée à une activité autorisée dans la zone.

## 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Toute nouvelle opération supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

Toute nouvelle opération inférieure à 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences seniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

## 2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

### 2.1.1. Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies actuelles ou projetées, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul compris entre 3 et 6m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Un recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

3. La façade sur rue devra être parallèle à la voie, avec une tolérance de +/- 6° pour les façades perpendiculaires aux voies, et aura une longueur égale ou supérieure à celle de la façade perpendiculaire à la voie. La longueur de la façade parallèle à la rue n'excédera pas 16 m et aura un minimum de 8m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dispositions particulières

> l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes.

> sur une partie de l'Avenue de Marlioz, la façade sur rue doit s'implanter dans une marge de recul -inscrite au document de zonage - comprise entre 6 et 9m par rapport aux voies publiques

> dans le sous-secteur UB1 "Liberté", la longueur de la façade ne peut excéder 21m et sans être inférieure à 8m.

> les façades sur rue des nouvelles constructions doivent s'implanter sur la ligne de recul figurant sur les documents graphiques, le cas échéant.

> à l'exception des rues Victor Hugo, Nungesser et Isaline, si les constructions existantes voisines sont implantées à l'alignement et que les documents graphiques ne prévoient pas de disposition contraire, les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement.

Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons et oriels sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m et 3,5 m dans le cas contraire.

> en cas de recul, ne sont pas concernés :

- les sous-sols complètement enterrés,

- les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas
2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.
  3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  4. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

### **Par rapport aux limites séparatives**

#### DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Une tolérance de 1m est admise pour :

- > les sous-sols complètement enterrés ;
- > les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas.

2. Par rapport aux limites séparatives et par rapport à l'ensemble des limites parcellaires pour les constructions édifiées dans la partie arrière des terrains, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ne sont pas concernés :

- > les sous-sols complètement enterrés ;
- > les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes
2. Les constructions mitoyennes sont autorisées :
  - en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite
  - en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.
3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

---

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance minimum entre deux constructions doit respecter un recul d'au moins 4m.

Ne concerne pas :

- > les liaisons fonctionnelles de faibles importances
- > les liaisons fonctionnelles permettant de conserver une transparence
- > les stationnements ou sous-sols complètement enterrés.

## **2.1.2 – Volumétrie des constructions**

### **Emprise au sol**

Non réglementée.

### **Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.*

1. En l'absence d'indications graphiques au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée est :

- 12.70 m au faîtage et 10.70 m à l'acrotère
- 10 m au faîtage et 8 m à l'acrotère pour les constructions projetées en partie arrière des parcelles d'une profondeur minimum de 40m.

2. Dispositions particulières

- Une hauteur de 1m supplémentaire est accordée en cas de réalisation d'une toiture dite "à la Mansart".
- Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins.
- Une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas est autorisée pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.
- En cas de toiture terrasse répondant à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur à l'acrotère sera réduite de 2mètres.

### **Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines**

*La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).*

1. Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 12 m<sup>2</sup>.

3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

### 2.2.1. Mouvements de sols

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les prospectus sont limités à +/- 0.50m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Cette disposition ne s'applique pas :

- > pour les talus végétalisés avec pente unique régulière et respect du terrain naturel le long des limites séparatives ;
- > dans les zones R et B des PPRi où le relief du terrain doit être impérativement conservé ;
- > pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

### 2.2.2. Toitures

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sauf dispositions particulières, sont autorisées :

- les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 60%
- les toitures en forme de dômes, voûtes.

2. Pour toutes les toitures en pente :

- Les matériaux de couverture sont mats de teinte et d'aspect noire grise, brune ou rouge vieilli.
- Sont interdits :
  - l'emploi de tout matériau en plaques ondulées
  - les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

3. Hormis les cheminées, les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs...) doivent être incluses dans le volume des toits.

4. Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas des toitures brisées dites "à la Mansart" doivent respecter une inclinaison :

- de 70° à 75° par rapport à l'horizontale, pour la partie située sous la ligne de brisis,
- de 15% à 50% par rapport à l'horizontale pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

La différence d'altitude entre le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis doit correspondre sensiblement à une hauteur d'étage courant.

Les dépassés de toitures en pignons sont interdits.

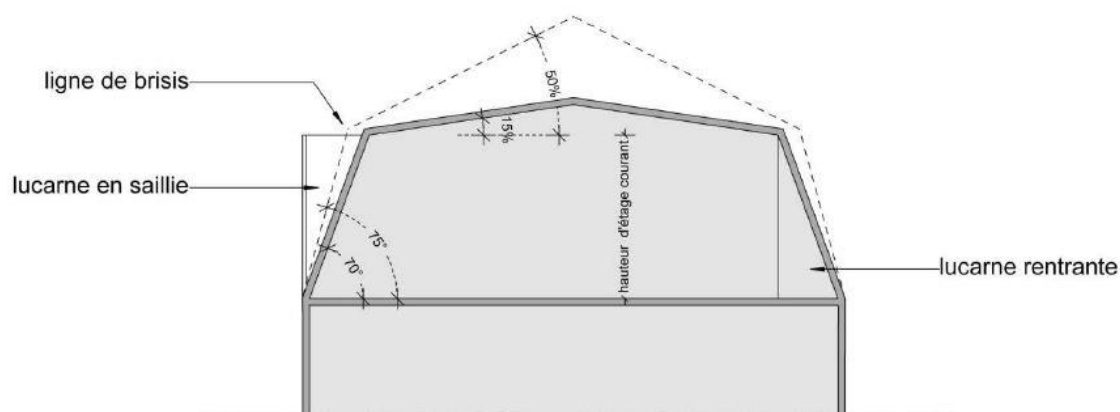
Les balcons sont interdits au dernier niveau en cas de toit mansardé.

Les matériaux de couverture sont d'aspect zinc à joint debout, d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade.

Les ouvertures ne chevauchent pas la ligne des brisis. Elles doivent être :

- des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) pour la partie située sous la ligne de brisis ou rentrantes avec garde-corps
- des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture : pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

Le profil doit respecter le schéma suivant :



2. Les toitures terrasses sont autorisées :

- à condition de constituer un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité ; à l'exception des îlots de type D, D1 et D2.

Elles doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et constituer un ensemble homogène.

Elles doivent être accessibles et comprendre une partie végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mate, d'aspect et de teinte noire grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

D'une manière générale, la surface de la toiture-terrasse d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments accolés ou reliés de façon significative, ne doit pas être supérieure à 30 % de la surface d'emprise au sol de ce ou ces bâtiments.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour :
  - les superstructures autorisées ci-avant,
  - les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif.



3. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

- La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%)

- Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale

- les vérandas non situées au dernier étage

- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance.

### **2.2.3 Performance énergétique et autres éléments techniques**

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

2. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

3. Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.

5. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

6. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume

---

### **2.2.4 Façades**

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.

2. Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition métallique, ajourée, perforée, ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades.

3. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.

4. Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdits.

5. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

## 2.2.5 Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. En limite sur la voie publique les clôtures doivent être urbaines et limitées à 1.80m.

Elles doivent être composées :

- d'un mur bahut recouvert d'une couverture débordante en maçonnerie. Cet ensemble ne dépassant pas une hauteur de 0,80m. Le mur sera surmonté soit d'une grille en serrurerie ajourée à barreaudages verticaux finis en herse, soit d'une balustrade. Il sera de couleur gris ciment et la grille de couleur sombre.

- éventuellement d'un portail en serrurerie ajourée coordonnée en aspect et couleur avec la grille de clôture.

- éventuellement d'une haie vive taillée ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

2. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1.60m.

Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barreaudages verticaux.

Elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les hauteurs maximum peuvent exceptionnellement être dépassées lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie, comme dans le cas de murs traditionnels en pierre.

2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

3. Les brises-vues sont interdits.

## 2.2.6 Stationnement

### Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement ( 1 place = 1 place de stationnement)	
	<i>Disposition générale</i>	<i>Disposition particulière</i>
Habitat	1 place minimum pour 70m <sup>2</sup> de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement et ne s'applique pas au logement étudiant	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat 1 place pour 3 logements étudiants
	50% minimum des places exigées doivent être des places couvertes	
Bureaux et services	1 place pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général
Commerce	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restaurant et bar	1 place pour 6m <sup>2</sup> de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Hôpitaux / Cliniques	1 place pour 2 lits	
Résidences pour personnes âgées dépendantes ou en difficultés	1 place pour 4 lits	

### **Stationnement des cycles :**

Il est exigé un local à vélo

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1m<sup>2</sup> par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 150 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m<sup>2</sup>.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

### 3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

#### Espace libre

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.

Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

2. Pour les opérations d'habitat groupé comprenant au minimum 5 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

3. Il est imposé un coefficient de pleine terre (CPT) de 0.25.

La définition du coefficient de pleine terre figure au sein de l'annexe 5 du présent PLUi.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique
- aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques.
- aux bassins de piscine et aux petits volumes isolés.

### 3.2. Végétation et espèce végétale

#### Végétation

1. Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.

2. En cas de suppression d'une partie boisée, il pourra être demandé la plantation d'arbres en nombre équivalent. En cas de suppression d'une surface boisée supérieure à 10 m<sup>2</sup> ou de trois arbres de hautes tiges, la plantation en nombre équivalent est obligatoire.

3. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

#### Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

## 4.1. Accès et voirie

### Accès

> Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

> Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### Voie de circulation

> Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

> Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

## 4.2. Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable

> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### Gestion des eaux usées

> Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

## **Gestion des eaux pluviales**

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

## **Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :**

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

## **Gestion des déchets**

> Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

> Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

> Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

### **Les réseaux d'énergie**

> Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

> Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

### **Electricité, téléphone et réseaux numériques**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

---

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## II.4 Le secteur UBI

**Le secteur UBL**, correspond au secteur des bords du lac du Bourget à l'entrée sud-Ouest avec ses principaux équipements de loisirs et le pied de la colline de Tresserve, le quartier "Tillet / Petit-Port" et la zone centrale des Bords du Lac concernée par le projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Ces différents quartiers sont à forts enjeux du fait de leur situation.

**Ce secteur UBL**, à l'exception de la partie concernée par les équipements de loisirs en entrée Sud-Ouest de la ville, est divisé en quatre sous-secteurs :

> *le sous-secteur UBLh*, partie de la ZAC qui a vocation à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

> *le sous-secteur UBLt*, partie de la ZAC qui a principalement vocation à accueillir des structures d'hébergement touristique de type hôtellerie, résidence de tourisme, ainsi que des activités commerciales, des activités de restauration, des centres de balnéothérapie et de remise en forme.

> *le sous-secteur UBLe* correspondant à l'entrée Sud-Ouest de la ville, côté colline de Tresserve.

> *le sous-secteur UBLp* correspondant au quartier de l'avenue du Petit Port, le long du Tillet.

La zone UBL est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.



## UBL\_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Occupations et utilisations du sol

#### Légende :

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UBL	UBLh	UBLt	UBLe	UBLp
Habitation	Logement	V*	V	V*	V*	V*
		4		4	4	4
	Hébergement	X	V	V	V	V
	Artisanat et Commerce de détail	V*	V*	V*	V*	V*
		9	16	16	9	9
	Restauration	V	V	V	V	V
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	V*	V	V	
		7	8			
Hébergement hôtelier et touristique	V*	V*	V*	V*	V*	
	17	17	17	11	11	
Cinéma	V	V	V	X	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X	X	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X
	Bureau	V*	V*	V*	V*	V*
13		7 / 10	8	13	13	
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	V	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	V*	V*	V*	V*
		15	15	15	10	10
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V	V	V	X	X	

Destination	Sous-Destination	UBL	UBLh	UBLt	UBLe	UBLp
Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X	X	X	X	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*	V*	V*
		2	2	2	2	2
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*	V*	V*
		3	3	3	3	3

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sont autorisés, sauf en sous-secteur UBLh et UBLt :

- la création de surface de plancher dans le volume existant ;
- l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

3. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leurs sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

4. Les logements sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

6. Dans les sous-secteurs UBLh et UBLt sont autorisées les opérations d'aménagement d'ensemble à condition de respecter la vocation principale du sous-secteur concerné.

7. A condition qu'ils soient intégrés dans un bâtiment à dominante d'habitat.

8. A condition d'être liés aux activités touristiques, d'hôtellerie ou de loisirs ainsi que des logements de fonction s'ils sont intégrés dans le bâtiment d'activité et limités à 20% de la surface d'activités sans pouvoir dépasser 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

9. Le commerce de détail uniquement est autorisé à condition d'être inférieur à 500m<sup>2</sup> de surface de vente de détail.

10. A condition d'être existante à la date d'approbation du PLUi.

11. Hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition de ne pas concerner un nouveau camping ou un nouvel hébergement de plein air. Les campings et hébergement de plein air sont autorisés à condition d'être existants à la date d'approbation du PLUi.
12. Dans les sous-secteurs UBLt et UBLh, toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'être dangereuses, sources de nuisances pour le voisinage ou pouvant porter atteinte à la protection des eaux sont interdites.
13. Ils sont autorisés à condition que l'opération ne soit pas à dominante de bureau.
15. L'aménagement et l'extension des activités agricoles sont autorisés en dehors d'une orientation d'aménagement d'ensemble et existant(e)s à la date d'approbation du PLUi.
16. Le commerce de détail uniquement est autorisé à condition de ne pas dépasser 400m<sup>2</sup> de surface de vente.
17. Hébergement hôtelier et touristique sont autorisés uniquement sous forme d'hébergement de plein air ou de camping et à condition d'être existant à la date d'approbation du PLUi

### **1.3. Mixité sociale et fonctionnelle**

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Toute nouvelle opération supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

Toute nouvelle opération inférieure à 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAI (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences seniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

Dans les secteurs UBLh situés au Sud du Sierroz, cette part de logements locatifs sociaux est de 30% minimum. Mais ce pourcentage doit être calculé sur l'ensemble de ces secteurs.

Un maximum de 30% de PLS est autorisé et une part minimale de 30% de PLAI doit être réalisée au sein des opérations significatives. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

En cohérence avec l'OAP A11, les règles de mixité sociale fixées par le présent article ne sont pas applicables à l'entité "Clos Fleury".

## 2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

### 2.1.1. Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté, et 10 m par rapport à l'axe de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. En cas de recul, ne sont pas concernés :

- les escaliers et rampes d'accès au rez-de-chaussée des niveaux d'habitation, ainsi que les rampes d'accès aux parkings souterrains
- les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas
- les sous-sols complètement enterrés,
- les aménagements de surface dans le respect du PPri (cette disposition ne concerne pas les voies d'accès).

2. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons et oriels sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m et 3,5 m dans le cas contraire.

3. En sous-secteur UBLp, l'implantation doit respecter les dispositions portées aux documents graphiques.

4. En sous-secteurs UBLh et UBLt : en cas d'alignement des décrochés de façade sont autorisés dans la limite de 50% de la façade concernée.

5. En sous-secteur UBLe, les bâtiments doivent être construits sur un socle abritant des stationnement ou locaux annexes et techniques, semi enterrés. Ce socle, situé à une altitude de 237,5 m NGF, doit être continu sur toute la longueur de la parcelle. Seuls les rampes d'accès aux stationnements, les escaliers et rampes d'accès sur le socle peuvent rompre cette continuité.

La façade sur rue des constructions nouvelles situées sur le socle doit respecter un recul de 3m minimum.

6. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

7. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

## **Par rapport aux limites séparatives**

### DISPOSITION GENERALE :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ne sont pas concernés :

> les sous-sols complètement enterrés ;

> les débords de toiture, balcon, oriels, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. En sous-secteur UBLh et UBLt, l'implantation doit respecter les dispositions portées aux documents graphiques.

2. En sous-secteur UBLe : par rapport aux limites séparatives aboutissant à une voie publique, le socle doit être réalisé en limite et les bâtiments construits sur le socle doivent respecter un recul minimum de 2m excepté les débords de toiture, balcons, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas ; Par rapport aux autres limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, le socle de la construction pourra être construit en limite. Les bâtiments construits sur le socle devront respecter un recul de 2 m minimum excepté les débords de toiture, balcons, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas.

3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

## **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En l'absence d'indications aux documents graphiques, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

### **2.1.2 – Volumétrie des constructions**

#### **Emprise au sol**

En l'absence d'indications aux documents graphiques, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

En sous-secteurs UBLt et UBLh, à l'intérieur des emprises maximales mentionnées au document graphique, la profondeur des constructions maximales ne peut être inférieure à 6m.

#### **Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.*

## DISPOSITIONS GENERALES

1. En sous-secteur UBL, la hauteur maximale autorisée est 11.50 m au faîtage ou à l'acrotère
2. En sous-secteur UBLt et UBLh, la hauteur est mesurée par rapport à la côte 235,27 NGF 69 ou par rapport aux voies principales d'accès et espaces publics portés aux documents graphiques si ceux-ci sont situés à une côte supérieure, jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en fonction de l'architecture du bâtiment. La hauteur peut être augmentée de 1m dans le cas de rez-de-chaussée commerciaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section d'un maximum de 20 m de longueur. La hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle.

3. En sous-secteur UBLp et UBLe, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte 235.27 NGF69 ou au terrain naturel si celui-ci est supérieur à la côte 235.27, jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur est majorée de 0.5m en cas de commerces en RDC en sous-secteur UBLp et UBLe.

Dans le cas d'une toiture terrasse, les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de plus de 2.50m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1.10m de hauteur et 1.50m pour les structures liées aux panneaux solaires

La hauteur maximale autorisée figure aux documents graphiques.

- En sous-secteur UBLp, aux documents graphiques, la hauteur maximale et le nombre d'étages est illustré et présente la déclinaison suivante :

- Cas n°1 : R+2 avec une hauteur maximale de 9.50m.

- Cas n°2 : R+2 +Attique avec une hauteur maximale de 12.50m.

Au droit des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.50m, sauf cas des pignons formant façade sur rue, sur parc public, sur piste cyclable ou sur cheminement piéton, où l'attique devra alors présenter un recul minimum de 3 m.

- Cas n°3 : R+3 avec une hauteur maximale de 12.50m.

- Cas n°4 : R+3 +Attique avec une hauteur maximale de 15.50m.

Au droit des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.50m, sauf cas des pignons formant façade sur rue, sur parc public, sur piste cyclable ou sur cheminement piéton, où l'attique devra alors présenter un recul minimum de 3 m.

- En sous-secteur UBLe :

- Le socle continu : le niveau fini du socle (y compris les acrotères et relevés d'étanchéité) se situera impérativement à la côte 237.50 NGF69 et ce, afin d'assurer la continuité visuelle entre les différents programmes.

- Le bâti sur socle : R+5 maximum avec une hauteur maximale de 20m, mesurée par rapport au socle à l'égout de toit ou à l'acrotère.

4. Pour les constructions principales, aux documents graphiques, la hauteur maximale et le nombre d'étages est illustré et présente la déclinaison suivante :

- Cas n°1 : R+3+attique, avec une hauteur maximale de 16 m.

Au niveau des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.50 m, sauf cas des pignons formant façade sur rue, sur parc public, sur quai, sur piste cyclable ou cheminement piéton, où l'attique devra alors présenter un recul minimum de 3 m.

- Cas n°2 : R+2+attique, avec une hauteur maximale de 13.20 m.

Au niveau des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.50 m.

- Cas n°3 : R+1+attique, avec une hauteur maximale de 10.40 m.

Au niveau des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.50m.

- Cas n°4 : R+1, avec une hauteur maximale de 7.60m

- Tous les rez-de-chaussée, bordés par une voie publique, à l'exception des rez-de-chaussée des bâtiments bordant le boulevard Barrier dans le secteur UBLt, seront surélevés par rapport aux voies principales d'accès et espaces publics, avec un soubassement présentant une hauteur comprise entre 0.50 m et 1.50 m.

Ce soubassement est inclus dans le calcul de la hauteur maximale.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de rez de chaussée d'activités commerciales et d'équipement recevant du public.

- Dans le cas d'une toiture terrasse, les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur et 1,50 m pour les structures liées aux panneaux solaires.

5. Sauf dispositions figurant au document graphique, la hauteur maximale autorisée en zone UBLh est de 20,00m

6. Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins.

### **Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines**

1. Les petits volumes isolés type locaux annexes sur dalle parkings peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 2.70m à l'égout de toiture et 3.20m à l'acrotère, par rapport au niveau de la dalle de couverture des parkings enterrés ou semi-enterrés.

2. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

### 2.2.1. Mouvements de sols

L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

### 2.2.2. Toitures

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sont autorisées :

- les toitures terrasses
- les toitures en pente comportant un maximum de 4 pans par faitage et une pente maximum de 20%
- les toitures en forme de dôme, voûte.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect et de teinte mate, noire grise, brune ou rouge vieilli.

3. Sont interdits :

- l'emploi de tout matériau en plaques ondulées
- les ouvertures de toiture type "chien-assis"

4. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être principalement végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini de teinte mate, d'aspect noire grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps et capteurs solaires à condition d'un effort d'intégration
- les cheminées, châssis de désenfumage, dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les superstructures autorisées ci-avant,
- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif.

2. Dans le cas des toitures en pente, seules les verrières sont autorisées en ouverture.

Toutes les superstructures doivent être incluses dans le volume des toits à l'exception des cheminées.



La couverture sera composée de matériaux nobles tels que le cuivre, le zinc ou en verre.

3. Dans le cas des toitures à pan : le faîtage principal doit être dans le sens longitudinal du bâtiment sauf dans le cas d'un fractionnement de la toiture ou dans un cas dûment justifié.

### **2.2.3. Performance énergétique et autres éléments techniques**

1. Les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs, etc) doivent être incluses dans le volume des toits, à l'exception des cheminées.

2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

3. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

4. Les coffrets de comptage énergie doivent être intégrés dans les constructions.

5. Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.

6. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

7. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume.

### **2.2.4. Façades**

1. Le long des voies :

- En sous-secteurs UBLp, elle n'excèdera pas 20m sauf en ce qui concerne les bâtiments à usage de loisirs.
- En sous-secteur UBLe, la longueur des façades des constructions sur socle continu n'est pas limitée.
- En sous-secteurs UBLh et UBLt, la longueur maximale d'une façade est définie en fonction de l'emprise constructible précisée aux documents graphiques. Dans tous les cas, elle ne pourra pas excéder 25m sans rupture ou recoupement architectural significatif afin de créer des effets de séquences.

La profondeur est définie en fonction de l'emprise constructible précisée aux documents graphiques.

- En sous-secteurs UBLp (hors zone C), elle ne pourra excéder 26m sans rupture ou recoupement architectural significatif, (au minimum 2 niveaux) afin de créer des effets de séquences.
- En sous-secteurs UBLh et UBLt, elle ne pourra excéder 26m sans rupture ou recoupement architectural significatif afin de créer des effets de séquences.

2. Les façades doivent être largement vitrées.

Les façades sur rue peuvent recevoir des ouvertures du types oriels.

3. Les balcons et loggias doivent comporter une partie masquée en ventelles (d'aspect acier béton ou bois) faisant office de séchoir pour chaque logement.

Cette règle ne s'applique pas aux balcons dont la longueur ne dépasse pas 2 mètres.

4. Les façades doivent se marquer par architecture contemporaine, utilisant des matériaux d'aspect béton, bois, verre, acier...présentant un aspect fini.

Les crépis et revêtements plastiques épais sont interdits.

Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.

5. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

6. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.

## **2.2.5. Clôture**

### DISPOSITIONS GENERALES

1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les clôtures avec les constructions doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions.

2. En limite sur la voie publique et en limite séparative les clôtures sont limitées à 1.60m.

3. Les murs bahuts sont interdits.

4. En limite séparative, elles sont composées d'un grillage à maille rigide de type acier galvanisé, inox ou plastifié de couleur gris anthracite.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. En sous-secteurs UBLt et UBLh :

En limite de la voie de prolongement rue H. Boucher et de l'avenue perpendiculaire au boulevard Garibaldi et sur l'espace public situé entre les entités Bauches 2.1 et Bauches 2.2, les clôtures doivent être composées d'une grille en serrurerie, ajourée à barreaudages verticaux finis en herse ou par une lisse horizontale.

Elles doivent être de couleur sombre et de 1,40 m de hauteur.

Elles doivent être scellée sur un mur bahut de couleur gris ciment, d'une hauteur maximale de 0.20m. La hauteur de ce mur bahut doit être ajustée pour permettre de gérer le plus harmonieusement possible les différences de niveaux.

Ces dispositions ne concernent pas les commerces et tout autre établissement recevant du public.

2. En sous-secteurs UBLp et UBLe :

En limite de la voie publique :

- en secteur UBLp : les clôtures doivent être composées d'une grille en serrurerie, ajourée à barreaudages verticaux finis en herse ou par une lisse horizontale.

Elles doivent être de couleur sombre.

Elle sera scellée sur un mur bahut de couleur gris ciment, d'une hauteur maximale de 0.60m. La hauteur de ce mur bahut devra être ajustée pour permettre de gérer le plus harmonieusement possible les différences de niveaux.

La hauteur totale (mur et grille) ne peut excéder 1.60m

- en secteur UBLe : Seul un garde-corps en bordure du socle assurera la limite entre espace public et le projet envisagé.

2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

## 2.2.6. Stationnement

### Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.
- Sur le Clos Fleury, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins.

Typologie	Stationnement ( 1 place = 1 place de stationnement)	
	<i>Disposition générale</i>	<i>Disposition particulière</i>
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place minimum par tranche entière de 60m<sup>2</sup> de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement et un maximum de 1 box</li> </ul>	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat dont 60% maximum en box.  Ces dispositions ne s'appliquent pas lors de l'amélioration ou de la transformation de bâtiments préexistants en logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé par l'Etat.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 100% des places exigées doivent être des places couvertes, enterrés ou semi enterrés ou sous pilotis.</li> </ul>	
Résidence étudiante	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place pour 3 logements en sous-secteurs UBLp et UBLe</li> <li>▪ 2 places pour 3 logements en sous-secteurs UBLh et UBLt</li> </ul>	
Bureaux et services	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ 100% des places exigées doivent être des places couvertes, enterrés ou semi enterrés ou sous pilotis</li> </ul>	
Commerce	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place pour 25 m<sup>2</sup> (en UBLp et UBLe) et pour 50m<sup>2</sup> (en UBLh et UBLt) de surface de plancher affectée à la vente</li> </ul>	
Établissement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place pour 2 chambres</li> <li>▪ 100% des places exigées doivent être des places couvertes, enterrés ou semi enterrés ou sous pilotis</li> </ul>	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Typologie	Stationnement ( 1 place = 1 place de stationnement)	

	<i>Disposition générale</i>	<i>Disposition particulière</i>
Résidences de tourisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 places pour 3 logements</li> <li>▪ 100% des places exigées doivent être des places couvertes, enterrés ou semi enterrés ou sous pilotis</li> </ul>	
Equipements touristique et équipements de loisir	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	
Restaurant et bar	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par tranche de 12m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle</li> </ul>	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul

### **Stationnement des cycles :**

- Non règlement

## **UBL\_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface**

#### **Espace libre**

##### DISPOSITIONS GENERALES :

1. Au sein des cours intérieures, les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.
2. Au droit des voies et espace public, les haies sont interdites.

##### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Sur l'entité « Clos Fleury », l'aménagement paysager inscrit dans la pièce 3 du PLUi (OAP), doit être composé de haies arbustives mixtes, respectant les espèces végétales mentionnées à l'article dédié, et doit assurer un rôle de masque vis-à-vis des voies et stationnements privatifs.

### **3.2. Végétation et espèce végétale**

#### **Végétation**

Les plantations doivent rester ponctuelles afin de préserver des transparences visuelles.

#### **Espèce végétale**

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

## 4.1. Accès et voirie

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la longueur de voie d'accès est supérieure à 150 m, alors la largeur de la plateforme doit être de 6.40m minimum hors stationnement.

Dans le cadre d'opération d'ensemble supérieure à 5 logements :

- la plateforme doit être de 6.40m minimum, hors stationnement. Elle doit intégrer un trottoir d'1.40m de large. Aucun obstacle ne doit venir réduire la largeur du trottoir.
- les voies en impasse doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour
- dans le cas d'une plateforme de rotation, les rayons des courbes sont au minimum de 6m intérieurs et 11 m extérieurs
- dans le cas d'une plateforme de retournement, le rayon des courbes intérieures de raccordement est au minimum de 8m.

### Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

## 4.2. Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Gestion des eaux usées**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

### **Gestion des eaux pluviales**

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

### Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

### Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

### Les réseaux d'énergie

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

### Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## II.5 Le secteur UC

Le **secteur UC** correspond aux extensions urbaines de forte densité et généralement sous la forme d'habitat collectif ou semi-collectif, ils constituent des volumes importants.

Le **secteur UC** comprend un *sous-secteur UCm* correspondant au quartier Marlioz concerné par une orientation d'aménagement et de Programmation. Des enjeux forts de qualité urbaine, architecturale et paysagère, de mixité fonctionnelle et sociale, de qualité environnementale, de stationnement et de desserte en transport en commun concernent le Quartier Marlioz.

La zone UC est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.



## UC\_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Occupations et utilisations du sol

#### Légende :

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UC	UCm
Habitation	Logement	V	V*
			3
	Hébergement	V	V*
			3
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	V*	V*
		4	3
	Restauration	V	V*
			3
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*
			3
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	V	V*	
		3	
Cinéma	V	V*	
		3	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V*
			3
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V*
			3
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V*
			3
Salles d'art et de spectacles	X	X	
Équipements sportifs	V	V	
Autres équipements recevant du public	V	V	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Entrepôts	X	X
	Bureau	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

Destination	Sous-Destination	UC	UCm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*
		1	1
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*
2		2	

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

2. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

3. En sous-secteur UCm, les constructions sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble définie au sein de l'OAP concernant le secteur.

4. Le commerce de détail est autorisé uniquement dans la zone UC du Grand Port et à condition de ne pas dépasser 400m<sup>2</sup> de surface de vente.

## 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Toute nouvelle opération supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

Toute nouvelle opération inférieure à 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences seniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

Ces objectifs ne concernent pas le sous-secteur UCm faisant l'objet -en grande partie- d'un NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), des dispositions spécifiques en termes de réalisations de logements sociaux s'y appliquent et sont définies dans la pièce 3 du PLUi (OAP).

## UC\_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

#### 2.1.1. Implantation des constructions

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

###### DISPOSITION GENERALE

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Le recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

###### DISPOSITION PARTICULIERE

1. Le long des voies comportant une ligne de recul aux documents graphiques, la façade sur rue des constructions nouvelles doit s'implanter sur ou au-delà de cette ligne.

2. En sous-secteur UCm, la façade sur rue des constructions doit s'implanter sur ou au-delà d'une ligne de recul de 5m par rapport à l'axe des voies projetées et au minimum à 2m de la limite séparative de l'emprise publique.

3. Ne sont pas concernés :

- les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas
- les sous-sols complètement enterrés et reliés à la construction
- l'épaisseur de l'isolation extérieure.

4. En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul, l'extension peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant.

5. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

6. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

### **Par rapport aux limites séparatives**

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ne sont pas concernés :

> les sous-sols complètement enterrés ;

> les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes.

2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **2.1.2 – Volumétrie des constructions**

### **Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.*

DISPOSITIONS GENERALES

Les hauteurs maximales sont indiquées au plan de zonage

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Une hauteur de 1m supplémentaire est accordée en cas de réalisation d'une toiture dite "à la Mansart".

2. La hauteur est réduite de 2m dans le cas de toiture terrasse.

3. La hauteur maximale dans le secteur du Grand Port est limitée à 4m à l'acrotère comme au faîtage.

4. Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme, les superstructures telles que cheminées, châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couverts ne pourront dépasser la hauteur d'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur, et 1,50m pour les structures liées aux panneaux solaires.

5. Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins.

### **Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines**

*La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).*

1. Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
2. Ils sont limités à deux petits volumes et une piscine par îlot de propriété.
2. L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 12 m<sup>2</sup>.
3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

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

### **2.1.2. Mouvements de sols**

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les prospectus sont limités à +/- 0.50m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

### 2.1.3.Toitures

#### DISPOSITIONS GENERALES :

Sont autorisées :

- les toitures terrasses
- les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 60%.
- les toitures en forme de dômes, voûtes

2. Les matériaux de couverture sont teinte mate, d'aspect noir gris, brun ou rouge vieilli.

3. Sont interdits :

- l'emploi de tout matériau en plaques ondulées.
- les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

4. Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas des toitures brisées dites "à la Mansart" doivent respecter une inclinaison :

- > de 70° à 75° par rapport à l'horizontale, pour la partie située sous la ligne de brisis,
- > de 15% à 50% par rapport à l'horizontale pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

La différence d'altitude entre le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis doit correspondre sensiblement à une hauteur d'étage courant.

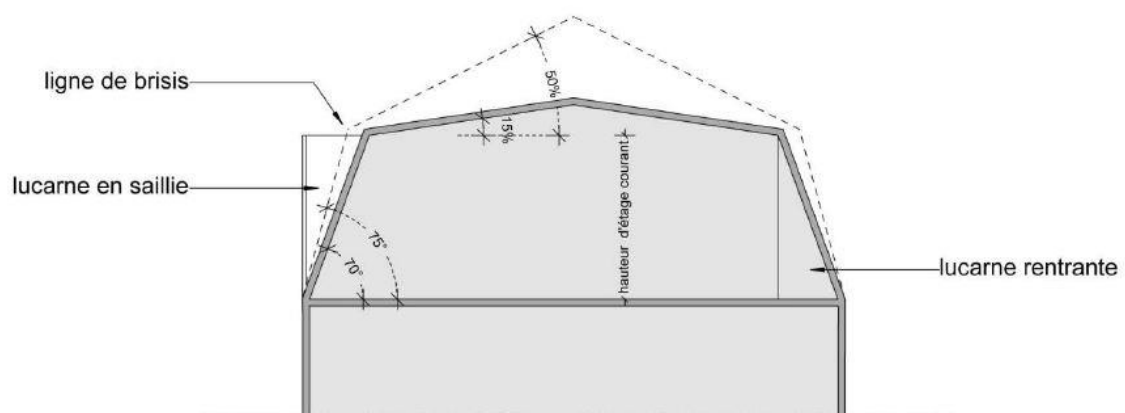
Les dépassés de toitures en pignons sont interdits.

Les matériaux de couverture sont d'aspect zinc à joint debout, d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade.

Les ouvertures ne chevauchent pas la ligne des brisis. Elles doivent être :

- des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) pour la partie située sous la ligne de brisis ou
- rentrantes avec garde-corps pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis : des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture.

Le profil doit respecter le schéma suivant :



3. Dans le cas des toitures à deux pans minimum, elles doivent respecter une pente comprise entre 50 et 60% et des débords de toit de 0.80 m minimum

4. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être principalement végétalisées.

Dans le cas où elles constituent un espace de prolongement horizontal des locaux d'habitation ou ceux dans lesquels ils s'exercent une activité, les toitures terrasses devront comprendre des parties végétalisées.

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini et mat et de teinte noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps et capteurs solaires à condition d'un effort d'intégration
- les cheminées, châssis de désenfumage,
- les dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les superstructures autorisées ci-avant,
- les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.

> La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

5. Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- les vérandas non situées au dernier étage
- les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance.

#### **2.1.4. Performance énergétique et autres éléments techniques**

1. Les éléments techniques de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés aux constructions.

2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

3. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

4. Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de

fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.

5. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

6. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume

### **2.1.5. Façades**

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.

2. Les garde-corps doivent être ajourés et traités par une composition de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades. Pour les constructions existantes, les typologies en place pourront être poursuivies.

3. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.

4. Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdits.

5. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

### **2.1.6. Clôture**

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. En limite sur la voie publique les clôtures doivent être urbaines et limitées à 1.80m.

Elles doivent être composées :

- d'un mur bahut recouvert d'une couvertine débordante en maçonnerie. Cet ensemble ne dépassant pas une hauteur de 0,80m. Le mur sera surmonté soit d'une grille en serrurerie ajourée à barreaudages verticaux finis en herse, soit d'une balustrade. Il sera de couleur gris ciment et la grille de couleur sombre.

- éventuellement d'un portail en serrurerie ajourée coordonnée en aspect et couleur avec la grille de clôture.

- éventuellement d'une haie vive taillée ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

2. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1.60m.

Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barreaudages verticaux.

Elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les hauteurs maximum peuvent exceptionnellement être dépassées lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie, comme dans le cas de murs traditionnels en pierre.

2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.



## 2.1.7. Stationnement

### Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	<i>Disposition générale</i>	<i>Disposition particulière</i>
Habitat	2 places minimum par tranche entière de 70m <sup>2</sup> de surface plancher avec un minimum de 1 place par logement et ne s'applique pas au logement étudiant	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat 1 place pour 3 logements étudiants Ces dispositions ne s'appliquent pas lors de l'amélioration ou de la transformation de bâtiments préexistants en logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé par l'Etat.
	50% minimum des places exigées doivent être des places couvertes	
Bureaux et services	1 place pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt collectif
Commerce	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restaurant et bar	1 place pour 6m <sup>2</sup> de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Hôpitaux / Cliniques	1 place pour 2 lits	
Résidences pour personnes âgées dépendantes ou en difficultés	1 place pour 4 lits	
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 10 places assises	1 place pour 15 places assises pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général

### **Stationnement des cycles :**

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1m<sup>2</sup> par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 150 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m<sup>2</sup>.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.
- comprenant au moins une place pour 30 places assises pour les salles de spectacle.

## **UC\_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface**

#### **Espace libre**

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres. Aucun stationnement et circulation motorisée n'est autorisée.
2. Pour les opérations d'habitat groupé comprenant au minimum 5 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente. Cette disposition ne s'applique pas en secteur UCm.
3. Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

### **3.2. Végétation et espèce végétale**

#### **Végétation**

1. Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.
2. Les surfaces de stationnement doivent être plantées d'un arbre au moins pour six emplacements.
3. L'espace entre la rue et les façades doit être végétalisé et/ou planté. Le long du Boulevard de la Roche du Roi et de la rue Henri Ménabréa, les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique.
4. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt collectif.
5. En cas de suppression d'une surface boisée supérieure à 10 m<sup>2</sup> ou de trois arbres de hautes tiges, la plantation en nombre équivalent est obligatoire.

#### **Espèce végétale**

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

## 4.1. Accès et voirie

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la longueur de voie d'accès est supérieure à 150 m, alors la largeur de la plateforme doit être de 6.40m minimum hors stationnement.

### Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

## 4.2. Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

### Gestion des eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

## **Gestion des eaux pluviales**

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

## **Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :**

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

## **Gestion des déchets**

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

### **Les réseaux d'énergie**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

### **Electricité, téléphone et réseaux numériques**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## II.6 Le secteur UD

Le **secteur UD** correspond aux extensions urbaines peu denses qui se sont réalisées principalement sous forme pavillonnaire, de lotissement, et au sous-secteur UDI qui définissent les ensembles urbanisés compris dans la bande des 100m.

*« Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération ».*

La zone UD est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

## 1.1. Occupations et utilisations du sol

### Légende :

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UD	UDI
Habitation	Logement	V	V*
			8/9
	Hébergement	V	V*
			8/9
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V*
		1	8/9
	Restauration	V	V*
			8/9
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*
			8/9
	Hébergement hôtelier et touristique	V*	V*
		2	8/9
	Cinéma	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V*
			8/9
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V*
			8/9
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V*
			8/9
	Salles d'art et de spectacles	V	V*
			8/9
	Équipements sportifs	V	V*
			8/9
	Autres équipements recevant du public	V	V*
			8/9
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V*	X
		1	
	Entrepôts	X	X
	Bureau	V	V*
			8/9
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

Destination	Sous-Destination	UD	UDI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V*	V*
		3	3
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*
		4	4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*
		5	5

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les constructions à vocation artisanale ou industrielle à condition d'être intégrées dans la construction à usage d'habitation, qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.

2. L'aménagement à vocation d'hébergement hôtelier à condition d'être existant à la date d'approbation du PLUi.

3. Seul le stationnement de caravane est autorisé en période d'hivernage à condition d'une seule par unité foncière et d'être couverte.

4. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

Et à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

5. Seules les réhabilitations dans le volume des bâtiments existants, et la démolition reconstruction sont autorisées, avec ou sans changement de destination.

6. Les locaux de rangement dans le cadre des jardins familiaux.

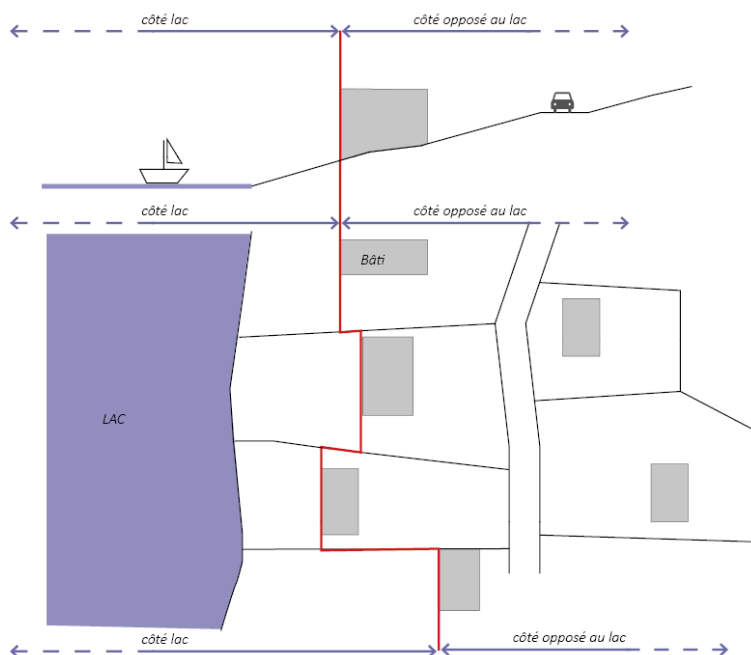
7. Pour toute demande d'occupation du sol située dans le périmètre des risques d'inondation figurant sur les documents graphiques, il pourra être fait application de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.

Les dossiers feront l'objet d'une consultation lorsque cela le nécessite auprès du service Risque de la Direction Départementale des Territoires. En fonction, les constructions pourront être interdites ou autorisées avec prescriptions.



8. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que le changement de destination uniquement vers les destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, restauration et équipement d'intérêt collectif et services publics existants.

9. Les extensions des constructions existantes sont autorisées si elles s'implantent côté opposé au lac défini par le schéma ci-après.



### 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Toute nouvelle opération supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

Toute nouvelle opération inférieure à 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences seniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

## 2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

### 2.1.1. Implantation des constructions

*Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération*

#### **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Le recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- les voies en impasse, où le recul peut être ramené à 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.
- des motifs de sécurité publique.

2. Ces règles ne concernent pas :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'épaisseur de l'isolation thermique extérieure (ITE) dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi)
- l'édification de clôture.

#### **Par rapport aux limites séparatives**

*Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération*

DISPOSITIONS GENERALES :

La construction principale doit s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.

Ne sont pas concernés :

> les sous-sols complètement enterrés ;

> les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Ces règles ne concernent pas :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'épaisseur de l'isolation thermique extérieure (ITE) dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi)
- l'édification de clôture
- Les constructions mitoyennes :
  - en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite
  - en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.

2. Une implantation différente de celle permise dans les précédents alinéas est autorisée pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération*

Une distance minimale de 4 mètres sera imposée entre deux constructions non contiguës

### **2.1.2 – Volumétrie des constructions**

#### **Emprise au sol**

*Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.*

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de 0,18 pour les constructions principales avec un bonus de 15 % pour la réalisation de constructions annexes selon les modalités suivantes :

<b>Seuil</b>	<b>Surface terrain</b>	<b>CES</b>	<b>CES ANNEXE</b>	<b>CES TOTAL</b>
1	1 m <sup>2</sup> à 500 m <sup>2</sup>	<b>0,18</b>	+ 15%	<b>0,21</b>
2	501 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup>	<b>0,16</b>	+ 15%	<b>0,18</b>
3	1001 m <sup>2</sup> à 1500 m <sup>2</sup>	<b>0,14</b>	+ 15%	<b>0,16</b>
4	1501 m <sup>2</sup> à plus	<b>0,12</b>	+ 15%	<b>0,14</b>
Les valeurs seront toujours arrondies à l'unité supérieure				

L'emprise au sol maximale "E" des nouvelles constructions est fixée par rapport à la surface "S" de l'unité foncière du projet selon la formule suivante :

- Si S est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> :  $E = S \times 0,21$  ;
- Si S est comprise entre 501 et 1000 m<sup>2</sup> :  $E = 105 + [(S-500) \times 0,18]$  ;
- Si S est comprise entre 1001 et 1500 m<sup>2</sup> :  $E = 196 + [(S-1000) \times 0,16]$  ;
- Si S est supérieure à 1500 m<sup>2</sup> :  $E = 276 + [(S-1500) \times 0,14]$ .

Ces dispositions ne font pas obstacle au bénéfice de l'article ci-après relatif au « Petits volumes et piscines » mais limité à une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

La définition de la notion d'annexes figure dans le lexique du présent PLUi.

Pour les constructions existantes ayant d'ores et déjà dépassé, le CES à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les annexes pourront être autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher non renouvelable.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

### **Hauteur des constructions**

*Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération*

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.*

#### DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur maximale autorisée est :

- 7 m à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles ne s'appliquent pas à la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes.

### **Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines**

*Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération*

*La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).*

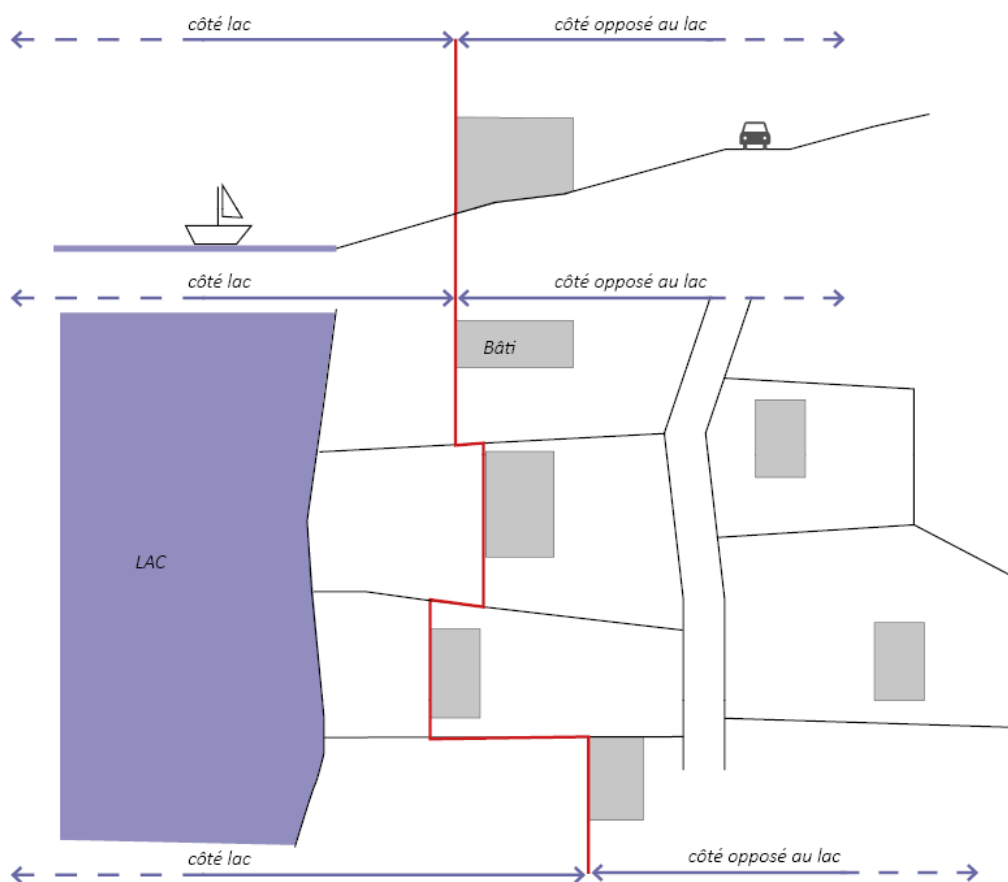
Par îlot de propriété, sont autorisés, un petit volume et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 12 m<sup>2</sup>.

3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

4. En UDL, les petits volumes doivent être implantés côté opposé au lac défini par le schéma ci-après.



## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

### 2.2.1. Mouvements de sols

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les prospectus sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel jusqu'en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

### 2.2.2. Toitures

DISPOSITIONS GENERALES

1. Sont autorisées les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 80% ou les toitures en forme de dômes, voûtes.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.

3. Sont interdits :

> l'emploi de tout matériau en plaques ondulées

> les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

4. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

5. Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée.

Si elles constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité, elles doivent comprendre une partie végétalisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les superstructures autorisées, les petits volumes à la construction principale, ainsi que les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif et à condition d'être soigneusement traitées.

2. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini et mat et de teinte noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

3. Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration
- les dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vanelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.
- les cheminées, châssis de désenfumage

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

4. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

5. Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- les vérandas non situées au dernier étage
- les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez de chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance

### **2.2.3. Performance énergétique et autres éléments techniques**

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

2. Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.

3. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

4. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume.

## 2.2.4.Façades

1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, et climatisation doivent être intégrées ou accolées à la façade, et rester le moins visible depuis l'espace public.
2. Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et respecter le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.
3. Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade.
4. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

## 2.2.5.Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. La hauteur des clôtures sont limitées à 1.60m par rapport au terrain naturel, au niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barreaudages verticaux et peuvent comporter un mur-bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie et ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.
2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :
  - des motifs de sécurité publique
  - respecter les règles imposées par le PPRI
  - respecter les règles du PPRI.

## 2.2.6.Stationnement

### Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.



Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place minimum par tranche entière de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</li> <li>50% minimum des places exigées doivent être couvertes.</li> <li>▪ 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé (à partir de 5 logements).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat</li> <li>▪ 1 place pour 3 logements étudiants</li> </ul>
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 25m <sup>2</sup> affectées à la vente	
Établissement hôtelier	1 place minimum pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Artisanat	1 place minimum pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher. La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas pris en compte dans le calcul.	
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche de 6m <sup>2</sup> de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

### **Stationnement des cycles :**

Il est exigé un local à vélo

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1m<sup>2</sup> par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 150 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m<sup>2</sup>.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

### 3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

#### Espace libre

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.
2. Pour les lotissements à partir de 5 lots et pour les opérations d'habitat groupé comprenant au minimum 5 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.
3. Il est imposé un coefficient de pleine terre (CPT) de 0.5.

La définition du coefficient de pleine terre figure au sein de l'annexe 5 du présent PLUi.

4. Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique à la date d'approbation du PLUi ;
- aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques, à la date d'approbation du PLUi ;
- aux bassins de piscines et aux petits volumes isolés.

Le CPT pourra être réduit voire supprimé pour les motifs liés à une incapacité technique justifiée par un sol artificiel lié aux ouvrages publics.

### 3.2. Végétation et espèce végétale

#### Végétation

1. Les surfaces de stationnement doivent être plantées d'un arbre au moins pour six emplacements.
2. En cas de suppression d'une surface boisée supérieure à 10 m<sup>2</sup> ou de trois arbres de hautes tiges, la plantation en nombre équivalent est obligatoire.

#### Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

## 4.1. Accès et voirie

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur départementale est de 2%, au maximum, sur les 5 derniers mètres. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.

### Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

## 4.2. Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### Gestion des eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

## **Gestion des eaux pluviales**

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

### **Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :**

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

### **Gestion des déchets**

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

### **Les réseaux d'énergie**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

### **Électricité, téléphone et réseaux numériques**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## II.7 Le secteur UF

**Le secteur UF**, correspond aux quartiers de « Sierroz - Franklin – Lafin » et "Dunant" destinés principalement à la réalisation de maisons individuelles denses et de constructions collectives.

La zone UF est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

### 1.1. Occupations et utilisations du sol

**Légende :**

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s’appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n’est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UF
Habitation	Logement	<b>V</b>
	Hébergement	<b>V</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>V*</b> <b>4/3/6</b>
	Restauration	<b>V</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	<b>V</b>
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<b>X</b>
	Cinéma	<b>V</b>
Équipements d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	<b>V</b>
	Salles d’art et de spectacles	<b>V</b>
	Équipements sportifs	<b>V</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	<b>X</b>
	Entrepôts	<b>X</b>
	Bureau	<b>V</b>
	Centre de congrès et d’exposition	<b>X</b>

Destination	Sous-Destination	UF
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X
Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		1
Les constructions et installations liées à la production d'énergie	V*	
	6	

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.
2. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques qui leurs sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
3. En secteur UF, les constructions sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble définie au sein de l'OAP concernant le secteur Dunant.
4. L'aménagement et l'extension à vocation commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisance.
5. A condition d'être compatibles avec les activités existantes à proximité.
6. Le commerce de détail est autorisé à condition de ne pas dépasser 400m<sup>2</sup> de surface de vente.

## 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Toute nouvelle opération supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

Toute nouvelle opération inférieure à 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences seniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.



## 2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

### 2.1.1. Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITION GENERALE :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter à l'alignement des voies publiques et/ou privées actuelles ou projetées.
2. Le recul minimum est fixé à :
  - 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
  - 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
  - 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. La façade sur rue des constructions nouvelles doit s'implanter avec un recul égal ou supérieur à 10m par rapport à l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou créées pour la zone UF et au minimum à 4m de la limite de l'emprise publique.
2. Des décrochés de façades sont tolérés jusqu'à 5 m de profondeur à condition qu'ils ne représentent pas plus de 50 % de la surface de la façade concernée. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.
3. Les reculs et décrochés ne peuvent être utilisés à usage de stationnement de quelques véhicules que ce soit et ils doivent être aménagés en cohérence avec l'environnement urbain.
4. Ne sont pas concernés :
  - les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas
  - les sous-sols complètement enterrés et reliés à la construction.
  - l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes.
5. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, et oriels sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m, et 3,5 m dans le cas contraire.
6. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.
7. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Par rapport aux limites séparatives**

### DISPOSITION GENERALE :

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ne sont pas concernés :

> les sous-sols complètement enterrés ;

> les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

### DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Sur l'entité C :

- l'implantation des constructions nouvelles doit se réaliser sur la limite séparative ouest,

- l'implantation des constructions par rapport à la limite parcellaire Sud doit respecter un recul de 2m minimum.

2. Sur les entités R et F :

- l'implantation des constructions nouvelles peut se réaliser sur la limite parcellaire Nord,

3. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes.

4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

## **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### DISPOSITION GENERALE :

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit respecter un recul d'au moins 6m.

### DISPOSITION PARTICULIERE :

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus peut être ramenée à 4m si la hauteur du bâti, à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la terrasse, n'excède pas 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux entités A et D.

Pour l'entité J :

- les constructions seront édifiées sur un socle de bâti continu en rez-de-chaussée ;

- la distance minimale entre deux bâtiments voisins construits sur le socle de bâti continu sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus haut des deux, hauteur du socle comprise.

## **2.1.2 – Volumétrie des constructions**

### **Emprise au sol**

Non réglementée.

## **Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport aux voies. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.*

### DISPOSITIONS GENERALES

1. Les hauteurs maximales sont indiquées au plan de zonage.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. La hauteur est réduite de 2m dans le cas de toiture terrasse répondant à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

2. Dans les entités J ou L ou lorsque le niveau d'un bâtiment est R+4, le dernier étage devra être situé en attique ou en retrait d'1m.

3. Une hauteur de 1m supplémentaire est accordée en cas d'activités en rez-de-chaussée

4. Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme, les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur et 1,50m pour les structures liées aux panneaux solaires.

5. Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins.

## **Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines**

Non règlementé

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

### 2.2.1. Mouvements de sols

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les prospectus sont limités à +/- 0.50m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

### 2.2.2. Toitures

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sont autorisées :

- les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 60% .
- les toitures terrasses si elles représentent 50% minimum de la surface de plancher du dernier étage de l'opération.

2. Les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte mate, noire, grise ou brune.

3. Sont interdits :

- > l'emploi de tout matériau en plaques ondulées ou de fibrociment
- > les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

4. Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée.

Si elles constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité, elles doivent comprendre une partie végétalisée.

2. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les superstructures autorisées, les annexes à la construction principale, ainsi que les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif et à condition d'être soigneusement traitées.

3. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini et de teinte mate, noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Toutes les superstructures sont interdites à l'exception :

- des acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration
- des cheminées, châssis de désenfumage,
- des dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

4. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

5. La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

6. À condition qu'elles soient soigneusement traitées et revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate principalement d'aspect noire, grise ou brune, les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.

### **2.2.3. Performance énergétique et autres éléments techniques**

1. Les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs, etc...) doivent être incluses dans le volume des toits, à l'exception des cheminées.

2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

3. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

4. Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.

5. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

6. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume.

## 2.2.4.Façades

### DISPOSITIONS GENERALES

1. Les longueurs de façades ne sont pas limitées pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les matériaux utilisés en extérieur doivent être constitués de maçonnerie de pierres apparentes, enduits, bois, verre ou tout autre matériau présentant un aspect fini.
3. Les accès au sous-sols seront regroupés et au maximum traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment.
4. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.
5. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. La longueur de façade des bâtiments au droit des voies ne peut dépasser 15m sauf pour les entités A, B, E, J, ainsi que H et F (du côté de la rue du docteur F.Gaillard), I (du côté de la rue au Nord de cette entité et du côté du chemin des Moellerons), C (du côté du chemin des Moellerons) et L.
2. Dans le cas où la longueur de façade des bâtiments des entités H, F, I dépasse une longueur de 15m, celles-ci doivent comporter des décrochés de façades de 5m de profondeur maximum et dans une proportion limitée à 50% de la surface de la façade. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.
3. Pour l'entité C, la façade sur rue des constructions située le long du chemin des Moellerons doit comporter des décrochés de façades de 5m de profondeur maximum et dans une proportion limitée à 50% de la surface de la façade. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.
4. Pour l'entité L, la longueur de façade des bâtiments au droit des voies ne doit pas excéder pas 20m.
5. L'entité J doit être composée d'un socle de bâti continu sans limitation de longueur, sur lequel sont implantés de façon séquentielle, de manière à aménager des vides entre eux, des volumes de logements.
6.
  - Entité A : Le bâti devra comporter au moins 3 entrées aux logements depuis le chemin des Moellerons ; 2 entrées aux logements depuis la nouvelle rue face au stade dont 1 à proximité de la contre-allée côté Franklin Roosevelt.
  - Entité B : Le bâti devra comporter au moins 2 entrées aux logements depuis l'avenue Franklin Roosevelt, 1 entrée aux logements depuis la rue située au Nord de l'îlot
  - Entité C : L'entrée aux logements se fera par le cœur d'îlot, depuis le chemin des Moellerons, et un accès devra être créé par la rue de l'Abbé Pierre
  - Entité D : Le bâti devra comporter au moins 2 entrées aux logements depuis la place projetée, 2 entrées aux logements depuis la voie prévue au Nord, 1 entrée aux logements depuis la voie d'accès du centre scolaire (côté sud).
  - Entité G, R, H et F : Les entrées seront des entrées individuelles à chacun des logements.
  - Entité F : Le bâti devra comporter au moins 2 entrées aux logements depuis la rue à créer jouxtant la rue du Docteur Gaillard.
  - Entité I : le bâti devra comporter au moins 2 entrées aux logements depuis la rue projetée au Nord de l'îlot, 3 entrées aux logements depuis le chemin des Moellerons.

Dans toutes les entités, les cœurs d'îlots devront être accessibles depuis les parties collectives des bâtiments collectifs.

## **2.2.5.Clôture**

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

### DISPOSITIONS GENERALES

1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les clôtures avec les constructions doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions.
2. En limite sur la voie publique les clôtures sont limitées à 1.80m. Elles sont composées :
  - obligatoirement d'un mur bahut recouvert d'une couverture débordante en maçonnerie. Cet ensemble ne dépassant pas une hauteur de 0,80m. Le mur sera surmonté soit d'une grille en serrurerie ajourée à barreaudages verticaux finis en herse, soit d'une balustrade. Il sera de couleur gris ciment et la grille de couleur sombre.
  - éventuellement d'un portail en serrurerie ajourée coordonnée en aspect et couleur avec la grille de clôture.
  - éventuellement d'une haie vive taillée ne dépassant pas la hauteur de la clôture.
  - Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m. Ces clôtures seront composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barreaudages verticaux. Elles pourront comporter un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les hauteurs maximum peuvent exceptionnellement être dépassées lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie, comme dans le cas de murs traditionnels en pierre.
2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

## **2.2.6.Stationnement**

### **Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.
- > La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- > Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat	1 place minimum par tranche entière de 90m <sup>2</sup> de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement et ne s'applique pas au logement étudiant	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat</li> <li>▪ 1 place pour 3 logements étudiants</li> <li>▪ Pour les entités G,R,F,H,I et C : à partir d'une opération de 5 logements, 1 place visiteur pour 2 logements doit être réalisée</li> </ul>
	50% minimum des places exigées doivent être des places couvertes, en sous-sol ou intégrées au bâti-	<p>Les places couvertes peuvent également être accolées au bâti pour les opérations inférieures à 5 logements.</p> <p>Les places non couvertes sont regroupées par 10 places maximum</p>
Bureaux et services	1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Commerce	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	<p>Dans l'hypothèse d'un hôtel restaurant bar, le nombre de places n'est pas cumulable</p> <p>L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul</p>
Restaurant et bar	1 place pour 6m <sup>2</sup> de surface plancher de salle	<p>Dans l'hypothèse d'un hôtel restaurant bar, le nombre de places n'est pas cumulable</p> <p>L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul</p>
Salle de réunion ou spectacle	1 place pour 10 places assises	
Résidences pour personnes âgées dépendantes ou en difficultés	1 place pour 4 lits	

### **Stationnement des cycles :**

Il est exigé un local à vélo

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1m<sup>2</sup> par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 150 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m<sup>2</sup>.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.



### 3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

#### Espace libre

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.
2. Les cœurs des entités, sauf pour les entités de J à L, G, R, F et H doivent être paysagés sur 50% minimum de la surface dont 30% en pleine terre pour les plantations et ce sensiblement au même niveau que la voie (différence de hauteur de 0.70 m maximum).
3. Pour les entités J à L, les surfaces libres non construites et non aménagées en aire de stationnement ou voirie doivent être paysagées.
4. Pour les entités G, R, F, H et L les surfaces libres non construites et non aménagées en aire de stationnement, voirie, cheminement de circulation modes doux doivent être paysagées.

### 3.2. Végétation et espèce végétale

#### Végétation

Les surfaces de stationnement doivent être plantées d'un arbre au moins pour six emplacements.

#### Espèce végétale

Les haies écran de verdure ou clôtures végétales doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

## UF\_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

### 4.1. Accès et voirie

#### Accès

DISPOSITION GENERALE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la longueur de voie d'accès est supérieure à 150 m, alors la largeur de la plateforme doit être de 6.40m minimum hors stationnement.

DISPOSITION PARTICULIERE :

> *L'accès aux constructions des terrains situés à l'Ouest de l'entité R, doit obligatoirement être assuré individuellement par le chemin de Viborgne.*

> *L'accès aux constructions de l'îlot C doit obligatoirement être assuré par la rue de l'Abbé Pierre.*

### **Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

## **4.2. Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Gestion des eaux usées**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

### **Gestion des eaux pluviales**

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont

le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

#### **Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :**

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

#### **Gestion des déchets**

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

#### **Les réseaux d'énergie**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

#### **Electricité, téléphone et réseaux numériques**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## II.8 LE SECTEUR UG

**Le secteur UG**, recouvre le secteur de requalification du quartier de la gare. Il accompagne la réalisation du pôle d'échange intermodal et de ses services associés (commerces, logements, activités tertiaires, stationnements, équipements collectifs, etc...)

La zone UG est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

## 1.1. Occupations et utilisations du sol

### Légende :

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UG
Habitation	Logement	<b>V</b>
	Hébergement	<b>V</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>V*</b> 5
	Restauration	<b>V</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<b>V</b>
	Cinéma	<b>X</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>
	Équipements sportifs	<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	<b>V*</b> 5
	Entrepôts	<b>V*</b> 4
	Bureau	<b>V</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>

Destination	Sous-Destination	UG
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X
Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		2
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*
3		

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisés :

- la création de surface de plancher dans le volume existant ;
- l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

3. À condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

4. Les entrepôts sont autorisés à condition d'être strictement liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.

5. À condition d'être liée et nécessaire au fonctionnement de la gare et du domaine ferroviaire.

## 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Toute nouvelle opération supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

Toute nouvelle opération inférieure à 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences seniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

## 2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

### 2.1.1. Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITION GENERALE :

1. En l'absence d'indications graphiques, la façade sur rue des constructions nouvelles doit s'implanter à l'alignement des voies publiques et/ou privées existantes, modifiées ou créées pour la zone UG.

La conception d'ensemble du ou des bâtiments doit donner l'image d'une continuité d'alignement autorisant la réalisation d'arcades, de reculs de certains niveaux, d'une architecture de plots dès lors qu'elle est reliée par un dispositif significatif. La distance entre 2 plots doit être de 10m minimum.

2. Hors agglomération, le recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

DISPOSITION PARTICULIERE

1. La façade des constructions située le long de l'avenue du Petit Port, du passage Victoria ou de l'emprise ferroviaire, doit s'implanter dans une marge de recul comprise entre 0 et 5 m par rapport à la limite du domaine public ou ferroviaire.

2. Dans le cas de recul des constructions, une clôture urbaine se substituera à l'alignement des façades.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux reculs inférieurs à 1m
- au droit des locaux à usage d'activité situés en rez-de-chaussée
- aux espaces ouverts au public

3. Les reculs et décrochés ne peuvent être utilisés à usage de stationnement de quelque véhicule que ce soit.

4. Toute construction doit avoir une profondeur minimum de 8 m et maximum de 26 mètres.

5. Ne sont pas pris en compte :

- les sous-sols complètement enterrés
- les débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés, oriel et pergolas

6. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, et oriels sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m et 3,5 m dans le cas contraire.

7. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.



8. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisée pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

### **Par rapport aux limites séparatives**

DISPOSITION GENERALE :

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter d'une limite latérale aboutissant aux voies à l'autre à condition de ne pas porter atteinte à un espace naturel ou une plantation présentant un intérêt particulier, et/ou paysager urbain environnant, ou à des vues et perspectives remarquables.

2. Dans le cas d'interruption de l'ordre continu et dans le cas de limites séparatives n'aboutissant pas à une voie publique, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ne sont pas concernés :

- les sous-sols complètement enterrés ;
- les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas de construction nouvelle d'immeubles à usage de stationnement collectif ou de garage, les constructions doivent s'implanter avec un retrait supérieur ou égal à un tiers de la hauteur en tout point de la construction projetée.

2. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux courettes intérieures et dans le cas de façades conservées.

3. Les constructions en sous-sol, garages en particulier, doivent être réalisées dans la profondeur de 25 m, afin de ne pas compromettre la possibilité de plantations d'arbres dans les espaces libres de construction.

Toutefois, pour des raisons de conservation de plantations ou d'espaces verts existants, d'aménagement urbain ou exceptionnellement pour des motifs justifiés relatifs à la faisabilité des garages, l'emprise des constructions en sous-sol pourra dépasser la profondeur des 25m, à condition que la surface minimum et la cohérence de l'espace libre planté défini ci-dessus soit respectées.

4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisée pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **2.1.2 – Volumétrie des constructions**

##### **Emprise au sol**

Non réglementée.

## **Hauteur des constructions**

1. Les hauteurs maximales sont indiquées au plan de zonage.

*La hauteur maximale des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère par rapport au niveau du boulevard Wilson.*

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections d'un maximum de 20m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Tous les niveaux situés au-dessus de R+4 devront comprendre un attique d'une profondeur minimum de 1,00 m, sur l'ensemble des façades.

En ce qui concerne le niveau R+6, la surface minimum des terrasses devra correspondre à 20% de l'emprise de l'étage inférieur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. La hauteur est réduite de 2m dans le cas de toiture terrasse répondant à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme,

2. Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme, les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur et 1,50m pour les structures liées aux panneaux solaires.

3. Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins.

## **Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines**

Les petits volumes sont interdits.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Mouvements de sols**

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les prospects sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.2.2. Toitures

### DISPOSITIONS GENERALES

#### 1. Sont autorisées :

- les toitures terrasses
- les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 60%.
- les toitures en forme de dômes, voûtes.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.

#### 3. Sont interdits :

- > l'emploi de tout matériau en plaques ondulées
- > les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

4. Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

#### 1. Dans le cas des toitures brisées dites "à la Mansart" doivent respecter une inclinaison :

- de 70° à 75° par rapport à l'horizontale, pour la partie située sous la ligne de brisis,
- de 15% à 50% par rapport à l'horizontale pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

La différence d'altitude entre le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis doit correspondre sensiblement à une hauteur d'étage courant.

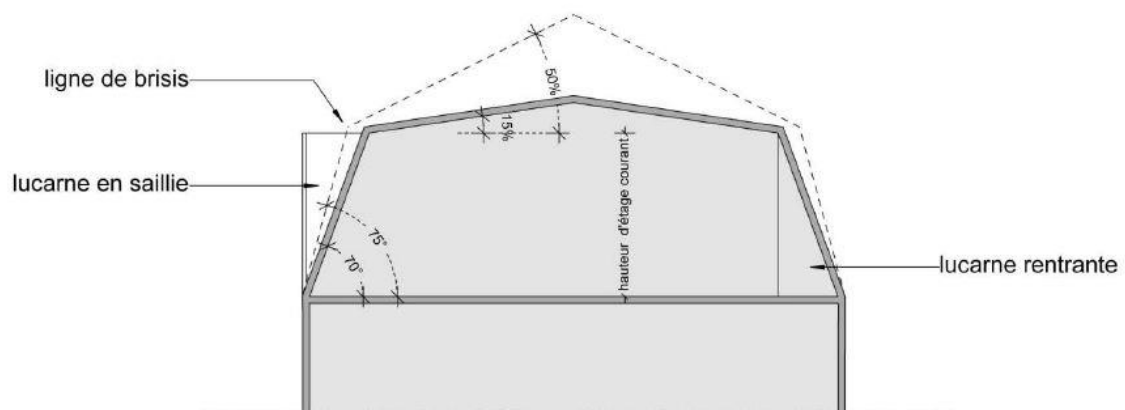
Les dépassements de toitures en pignons sont interdits.

Les matériaux de couverture sont d'aspect zinc à joint debout, d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade.

Les ouvertures ne chevauchent pas la ligne des brisis. Elles doivent être :

- > des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) pour la partie située sous la ligne de brisis ou rentrantes avec garde-corps
- > des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture : pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

Le profil doit respecter le schéma suivant :



2. Les toitures terrasses sont autorisées et doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et constituer un ensemble homogène.

Elles doivent être accessibles et comprendre une partie végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini de teinte mate, noire grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

D'une manière générale, la surface de la toiture-terrasse d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments accolés ou reliés de façon significative, ne doit pas être supérieure à 30 % de la surface d'emprise au sol de ce ou ces bâtiments.

2. Dans les îlots de type D, D1 et D2, les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, d'aspect noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration
- les cheminées, châssis de désenfumage, dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vanelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

> Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les superstructures autorisées ci-avant,
- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif,
- les secteurs de plan-masse.

3. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

> Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- les vérandas non situées au dernier étage
- les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance.

### **2.2.3. Performance énergétique et autres éléments techniques**

1. Les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs, etc...) doivent être incluses dans le volume des toits, à l'exception des cheminées.

2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

3. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.
4. Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.
5. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.
6. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume.

#### **2.2.4. Façades**

1. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.
2. Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition métallique, ajourée, perforée, ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades. Pour les constructions existantes, les typologies en place pourront être poursuivies.
3. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.
4. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.
5. Les constructions d'aspect chalets tout bois, de montagne, chalets tyroliens, sont interdites.
6. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

#### **2.2.5. Clôture**

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. En limite sur la voie publique les clôtures doivent être urbaines et limitées à 1.80m.

Elles doivent être composées :

- d'un mur bahut recouvert d'une couverture débordante en maçonnerie. Cet ensemble ne dépassant pas une hauteur de 0,80m. Le mur sera surmonté soit d'une grille en serrurerie ajourée à barreaudages verticaux finis en herse, soit d'une balustrade. Il sera de couleur gris ciment et la grille de couleur sombre.

- éventuellement d'un portail en serrurerie ajourée coordonnée en aspect et couleur avec la grille de clôture.

- éventuellement d'une haie vive taillée ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

2. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1.60m.

Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barreaudages verticaux.

Elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les hauteurs maximum peuvent exceptionnellement être dépassées lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie, comme dans le cas de murs traditionnels en pierre.
2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

## 2.2.6. Stationnement

### Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement et la circulation des véhicules sont interdits au-delà d'une bande de constructibilité de 26m.

Typologie	Stationnement	
	<i>Disposition générale</i>	<i>Disposition particulière</i>
Habitat	1 place minimum par tranche entière de 90m <sup>2</sup> de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement et ne s'applique pas au logement étudiant	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat</li> <li>▪ 1 place pour 3 logements étudiants</li> </ul>
	60% minimum des places exigées doivent être des places couvertes	Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination
Bureaux et services	1 place pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général
Commerce	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restaurant et bar	1 place pour 6m <sup>2</sup> de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle de réunions ou spectacle	1 place pour 10 places assises	1 place pour 15 places assises pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général
Résidences pour personnes âgées dépendantes ou en difficultés	1 place pour 4 lits	

### **Stationnement des cycles :**

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1m<sup>2</sup> par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 150 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m<sup>2</sup>.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

## **UG\_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface**

#### **Espace libre**

##### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Dans les cœurs des îlots, les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.

Le stationnement et la circulation sont interdits au-delà d'une profondeur de 26m par rapport à la voie.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les bâtiments à usage de service public ou d'équipement collectif.

### **3.2. Végétation et espèce végétale**

#### **Espèce végétale**

Les haies écran de verdure ou clôtures végétales doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

## **UG\_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU**

### **4.1. Accès et voirie**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la longueur de voie d'accès est supérieure à 150 m, alors la largeur de la plateforme doit être de 6.40m minimum hors stationnement.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur départementale est de 2%, au maximum, sur les 5 derniers mètres. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.

### **Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

## **4.2. Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Gestion des eaux usées**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

### **Gestion des eaux pluviales**

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des



eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

### **Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :**

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

### **Gestion des déchets**

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

### **Les réseaux d'énergie**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

### **Electricité, téléphone et réseaux numériques**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## II.9 Le secteur UM

**Le secteur UM**, correspond aux secteurs agricoles maraîchers et horticoles de petite taille, insérés au sein du tissu urbanisé.

### 1.1. Occupations et utilisations du sol

**Légende :**

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s’appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n’est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UM
Habitation	Logement	<b>V*</b> <b>2</b>
	Hébergement	<b>X</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>
	Restauration	<b>X</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	<b>X</b>
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<b>X</b>
	Cinéma	<b>X</b>
Équipements d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
	Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	<b>X</b>
	Salles d’art et de spectacles	<b>X</b>
	Équipements sportifs	<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>X</b>
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	<b>X</b>
	Entrepôts	<b>V*</b> <b>1</b>
	Bureau	<b>V*</b> <b>1</b>
	Centre de congrès et d’exposition	<b>X</b>

Destination	Sous-Destination	UM
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X
Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X
	Logement de fonction et locaux de gardiennage	V*
		4
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
		7
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		6
Les constructions et installations liées à la production d'énergie	V*	
	5	

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux activités agricoles, maraîchères ou horticoles.
2. Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être expressément liées à l'activité agricole présente sur le secteur.
3. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques qui leurs sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
4. Un seul logement de gardiennage par bâtiment peut être autorisé, à condition qu'il soit intégré dans la construction, qu'il ne dépasse pas 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'il soit lié et nécessaire à l'activité de maraîchage.
5. Les constructions et installations liées à la production d'énergie sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances.
6. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.  
Cette disposition ne concerne pas :
  - les travaux de protection ;
  - les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.
7. Les déchets et stockage sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux travaux agricoles, maraîchers ou horticoles. Aucun stockage de matériaux ou de produits polluants ne peut être autorisés.

### 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementée.

UM\_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2.1. Implantation des constructions et volumétrie

### 2.1.1. Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITION GENERALE :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 4m à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Le recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Ne sont pas concernés :

- les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés
- l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes

En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul, l'extension peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant.

Le recul de 10m peut être ramené à 5m dans le cas de constructions de serres sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la sécurité et l'environnement.

3. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ne sont pas concernés les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

2. Dispositions particulières :

- > l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes.

> les serres peuvent être implantées avec un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives à condition de ne pas dépasser 6m de hauteur.

3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **2.1.2 – Volumétrie des constructions**

##### **Emprise au sol**

Non réglementé.

##### **Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.*

1. La hauteur maximale autorisée est :

- 10 m au faîtage
- 7 m à l'acrotère

2. Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins.

##### **Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines**

*La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).*

Par îlot de propriété, sont autorisés, deux petits volumes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les petits volumes sont limités à une hauteur maximale de 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
2. L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 12 m<sup>2</sup>.
3. Les piscines ne sont pas autorisées.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

### 2.2.1. Mouvements de sols

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les prospects sont limités à +/- 0.5m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Une attention particulière doit être apportée à tout projet qui doit faire l'objet d'une bonne insertion dans le tissu environnant dans le cas des constructions agricoles.

4. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

5. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

### 2.2.2. Mouvements de sols

DISPOSITIONS GENERALES

1. Sont autorisées les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 80% ou les toitures en forme de dômes, voûtes. Les constructions agricoles doivent comporter au moins deux pans.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.

3. Sont interdits :

- l'emploi de tout matériau en plaques ondulées
- les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

4. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

5. Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. La disposition ci-après ne s'appliquent pas pour les superstructures autorisées, les annexes à la construction principale, et les serres, ainsi que les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif et à condition d'être soigneusement traitées.

2. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée.

Si elles constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité, elles doivent comprendre une partie végétalisée.

3. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini et mat et de teinte noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

4. Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration

- les cheminées, châssis de désenfumage,

- les dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vanelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

5. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

6. Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale

- les vérandas non situées au dernier étage

- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez de chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance

### **2.2.3. Performance énergétique et autres éléments techniques**

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

2. Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.

3. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

4. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume.

#### 2.2.4.Façades

1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, et climatisation doivent être intégrées ou accolées à la façade, et rester le moins visible depuis l'espace public.

2. Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et respecter le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

3. Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade.

4. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

#### 2.2.5.Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Non réglementé.

#### 2.2.6.Stationnement

##### Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent, sauf pour les thermes ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades).

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m

Typologie	Stationnement	
	<i>Disposition générale</i>	<i>Disposition particulière</i>
Habitat	1. 1 place minimum par tranche entière de 70m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.  50% minimum des places exigées doivent être couvertes.	
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 25m <sup>2</sup> de surface de vente	
Artisanat	1 place minimum pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

## UM\_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

#### Espace libre

Non réglementé

### 3.2. Végétation et espèce végétale

#### Végétation

Non réglementé.

#### Espèce végétale

Non réglementé.

## UM\_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

### 4.1. Accès et voirie

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la longueur de voie d'accès est supérieure à 150 m, alors la largeur de la plateforme doit être de 6.40m minimum hors stationnement.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur départementale est de 2%, au maximum, sur les 5 derniers mètres. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.

#### Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

## 4.2. Desserte par les réseaux

### **Alimentation en eau potable**

> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Gestion des eaux usées**

> Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

### **Gestion des eaux pluviales**

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

### **Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :**

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

### **Gestion des déchets**

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

### **Les réseaux d'énergie**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

### **Électricité, téléphone et réseaux numériques**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## II.10 Le secteur UTh

**Le secteur UTh**, correspond aux secteurs d'activités à usage de thermalisme et de balnéothérapie avec possibilités de posséder des structures d'accueil.

## 1.1. Occupations et utilisations du sol

**Légende :**

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UTh
Habitation	Logement	V* 3
	Hébergement	V* 3
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 3
	Restauration	V* 3
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* 3
	Hébergement hôtelier et touristique	V* 3
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* 3
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* 3
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V* 3
	Centre de congrès et d'exposition	X

Destination	Sous-Destination	UTh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X
Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V*
		3
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		1
	Les constructions et installations liées à la production d'énergie	V*
		4
Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	
	2	

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

2. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

3. Le commerce de détail est autorisé à condition d'être liés à l'usage de thermes ou de balnéothérapie et à condition de rester minoritaires en capacité d'accueil au regard de l'activité principale (thermalisme et balnéothérapie).

4. A condition d'être compatibles avec les activités existantes à proximité.

5. Les constructions à usage de stationnement et les plates-formes pour camping-car et locaux communs sont autorisés à la condition d'être intégrés au sein d'un espace dédié et d'une bonne insertion paysagère.

6. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, est autorisé l'aménagement sans création de surface de plancher.

7. Les bâtiments à usage de thermes ou balnéothérapie, à condition que ces activités restent prédominantes en capacité d'accueil, des constructions ou des installations connexes.

## 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementée.



## 2.1. Implantation des constructions et volumétrie

### 2.1.1. Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITION GENERALE :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 4m à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Le recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Le long des voies comportant une ligne de recul aux documents graphiques, la façade sur rue des constructions nouvelles doit s'implanter sur ou au-delà de cette ligne.

- ne sont pas concernés :
  - les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas
  - les sous-sols complètement enterrés et reliés à la construction.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul, l'extension peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant.

2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique. 3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

#### Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITION GENERALE :

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ne sont pas concernés :

- > les sous-sols complètement enterrés ;
- > les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes.
2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **2.1.2 – Volumétrie des constructions**

### **Emprise au sol**

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.
2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.*

## DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale autorisée est :

- 16 m au faîtage
- 14 m à l'acrotère.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Une hauteur de 1m supplémentaire est accordée en cas de réalisation d'une toiture dite "à la Mansart".
2. Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme, les superstructures telles que cheminées, châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couverts ne pourront dépasser la hauteur d'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur, et 1,50m pour les structures liées aux panneaux solaires.
3. Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.

### **Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines**

L'édification de nouveaux petits volumes est interdite.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

### 2.2.1. Mouvements de sols

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les prospectifs sont limités à +/- 0.50 m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

### 2.2.2. Mouvements de sols

#### DISPOSITIONS GENERALES

1. Sont autorisées

- les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 60% ou les toitures en forme de dômes, voûtes.

- les toitures en forme de dômes, voûtes.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect et de teinte mate, noire, grise, brune ou rouge vieilli.

3. Sont interdits :

> l'emploi de tout matériau en plaques ondulées

> les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

4. Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas des toitures brisées dites "à la Mansart" doivent respecter une inclinaison :

- de 70° à 75° par rapport à l'horizontale, pour la partie située sous la ligne de brisis,
- de 15% à 50% par rapport à l'horizontale pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

La différence d'altitude entre le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis doit correspondre sensiblement à une hauteur d'étage courant.

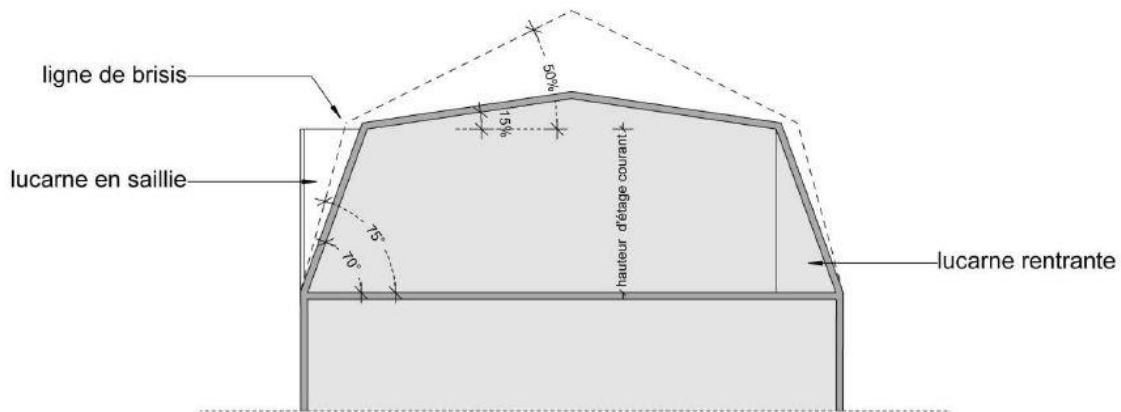
Les dépassements de toitures en pignons sont interdits.

Les matériaux de couverture sont d'aspect zinc à joint debout, d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade.

Les ouvertures ne chevauchent pas la ligne des brisis. Elles doivent être :

- > des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) pour la partie située sous la ligne de brisis ou rentrantes avec garde-corps
- > des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture : pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

Le profil doit respecter le schéma suivant :



2. Les toitures terrasses sont autorisées :

- > à condition de constituer un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité ; à l'exception des îlots de type D, D1 et D2.

Elles doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et constituer un ensemble homogène.

Elles doivent être accessibles et comprendre une partie végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini de teinte mate, noire grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente

D'une manière générale, la surface de la toiture-terrasse d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments accolés ou reliés de façon significative, ne doit pas être supérieure à 30 % de la surface d'emprise au sol de ce ou ces bâtiments.

2. Dans les îlots de type D, D1 et D2, les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée.

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini et mat et de teinte noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

3. Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration
- les cheminées, châssis de désenfumage,
- les dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vanelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

> Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les superstructures autorisées ci-avant,
- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif,
- les secteurs de plan-masse.

4. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

> Dans les îlots D, D1 et D2 la couverture des toitures en pente sera d'aspect cuivre ou zinc.

5. Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- les vérandas non situées au dernier étage
- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance.

### **2.2.3. Performance énergétique et autres éléments techniques**

1. Les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs, etc...) doivent être incluses dans le volume des toits, à l'exception des cheminées.

2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

3. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

4. Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.

6. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume.

## 2.2.4.Façades

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.
2. Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition métallique, ajourée, perforée, ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades. Pour les constructions existantes, les typologies en place pourront être poursuivies.
3. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.
4. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

## 2.2.5.Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

### DISPOSITIONS GENERALES

1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les clôtures avec les constructions doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions.
2. En limite sur la voie publique les clôtures sont limitées à 1.80m.

Elles doivent être composées :

- obligatoirement d'un mur bahut recouvert d'une couverture débordante en maçonnerie. Cet ensemble ne dépassant pas une hauteur de 0,80m. Le mur sera surmonté soit d'une grille en serrurerie ajourée à barreaudages verticaux finis en herse, soit d'une balustrade. Il sera de couleur gris ciment et la grille de couleur sombre.
- éventuellement d'un portail en serrurerie ajourée coordonnée en aspect et couleur avec la grille de clôture.
- éventuellement d'une haie vive taillée ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

3. En limite séparative, les clôtures sont limitées à 1.60m. Elles sont composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barreaudages verticaux et peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.60m.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie et ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

## 2.2.6.Stationnement

### Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	<i>Disposition générale</i>	<i>Disposition particulière</i>
<b>Bâtiments à usage de thermes ou de balnéothérapie</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface plancher	Bâtiments à usage de thermes ou de balnéothérapie
<b>Bureaux et services</b>	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Bureaux et services
<b>Commerce</b>	1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente	Commerce
<b>Établissement hôtelier, de résidence ou meublé de tourisme, de village vacance</b>	1 place pour 2 chambres ou 2 logements dont 50% en sous-sol ou intégrés au bâtiment	Établissement hôtelier, de résidence ou meublé de tourisme, de village vacance

### **Stationnement des cycles :**

Il est exigé un local à vélo :

- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 150 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m<sup>2</sup>.

## UTh\_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### **3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface**

#### **Espace libre**

1. La surface des espaces verts doit représenter 35% au minimum de la surface du terrain.
2. Les aires de stationnement doivent être végétalisées à hauteur de 50% de leur emprise et plantée à raison d'un arbre au moins pour 6 places.

### **3.2. Végétation et espèce végétale**

#### **Végétation**

1. Les surfaces occupées par les arbres sur les aires de stationnement sont comptabilisées dans le coefficient de pleine terre (la surface concernée : projection au sol du houppier).

#### **Espèce végétale**

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont la liste est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

## 4.1. Accès et voirie

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la longueur de voie d'accès est supérieure à 150 m, alors la largeur de la plateforme doit être de 6.40m minimum hors stationnement.

Toute voie en impasse doit être aménagée de façon à permettre un demi-tour.

### Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

## 4.2. Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable

> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### Gestion des eaux usées

> Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.



## **Gestion des eaux pluviales**

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

### **Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :**

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

### **Gestion des déchets**

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

### **Les réseaux d'énergie**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

### **Électricité, téléphone et réseaux numériques**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## II.11 LE SECTEUR UE

Le **secteur UE** correspond aux zones d'activités économiques et aux grands sites accueillant des entreprises au sein ou en périphérie des zones prioritairement résidentielles.

Il comprend **un sous-secteur UEco** correspondant à un sous-secteur où les activités artisanales et industrielles sont interdites pour en affirmer la vocation commerciale.

Il comprend **un sous-secteur UEa** correspondant à la zone économique Boulevard Lepic.

La zone UE est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

### 1.1. Occupations et utilisations du sol

**Légende :**

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UE	UEco	UEa
Habitation	Logement	<b>V*</b>	<b>V*</b>	<b>V*</b>
		<b>3/9</b>	<b>3/9</b>	<b>3/9</b>
	Hébergement	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>V*</b>	<b>X</b>	<b>V</b>
		<b>10</b>		
	Restauration	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>
	Commerce de gros	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>
		<b>11</b>		
Cinéma	<b>X</b>	<b>V*</b>	<b>V*</b>	
		<b>12</b>	<b>12</b>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
	Équipements sportifs	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	<b>V</b>	<b>X</b>	<b>V</b>
	Entrepôts	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>
	Bureau	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>
Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	

Destination	Sous-Destination	UE	UEco	UEa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	V*	V*	V*
		7	7	7
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X
	Installations et constructions nécessaires à l'exploitation des carrières	V*	X	X
		N°4		
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	X	X
		N°6		
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*
		N°1	N°1	N°1
	Les constructions et installations liées à la production d'énergie	V*	V*	V*
N°7		N°7	N°7	
Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*	
	N°2 / 8	N°2 / 8	N°2	

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

2. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

3. Seul l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveaux logements y compris dans le volume actuel est autorisé, dans la limite de 10% de surface de plancher supplémentaire.

4. L'aménagement, l'extension et les constructions à condition d'être liées et nécessaires aux activités de carrières existantes à la date d'approbation du PLUi.

5. À condition d'être compatibles avec les activités existantes à proximité, et aux conditions de sécurités aéroportuaires sur la zone de l'aérodrome.

6. À condition d'être lié à l'activité présente sur l'îlot de la propriété et à la destination principale de la zone.

7. À condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique.

8. Les pylônes à condition d'être inférieurs à 15 m de hauteur.

9. Un seul logement de fonction est autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration, et à condition d'être intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 90m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité de la zone, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

10. Le commerce de détail est autorisé à condition de ne pas dépasser 400m<sup>2</sup> de surface de vente au sein du sous-secteur UE2 uniquement (Franklin Roosevelt).

11. A condition de ne pas représenter une structure de plein air (type camping).

12. A condition que les places de stationnement associées respectent les dispositions de l'article 2.2.6. (stationnement) liées aux commerces.

### **1.3. Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementée.

## **UE\_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Implantation des constructions et volumétrie**

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

#### **2.1.1. Implantation des constructions**

##### **Par rapport aux voies et emprises publiques**

DISPOSITION GENERALE :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5m à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Le recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Le long des voies comportant une ligne de recul figurant aux documents graphiques, la façade sur rue des constructions doit s'implanter sur ou au-delà de cette ligne.

- Ne sont pas concernés :
  - les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés,

- les sous-sols complètement enterrés
  - l'épaisseur de l'isolation dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul, l'extension peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant.
3. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.
4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Par rapport aux limites séparatives**

#### DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3m.

Ne sont pas concernés :

- > les sous-sols complètement enterrés ;
- > les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. La distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :
  - l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes.
  - lors de construction simultanée de part et d'autre de la limite ou lorsqu'il existe un bâtiment de gabarit équivalent au bâtiment projeté en limite parcellaire.
2. Dans le secteur UEa, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, à condition que la façade implantée en limite séparative n'excède pas 20m de long et 5m de haut à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour la partie située dans la marge d'isolement. Cette règle ne s'applique pas lors de construction simultanée de part et d'autre de la limite ou lorsqu'il existe un bâtiment de gabarit équivalent au bâtiment projeté en limite parcellaire.
3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **2.1.2 – Volumétrie des constructions**

##### **Emprise au sol**

L'emprise au sol ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

Cette disposition ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.*

#### DISPOSITIONS GENERALES

1. Les hauteurs maximales sont indiquées au plan de zonage et représentée par le symbole H=...m.

#### DISPOSITION PARTICULIERE

1. La hauteur est réduite de 2m dans le cas de toiture terrasse répondant à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme,

2. Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme, les superstructures telles que cheminées, châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couverts ne pourront dépasser la hauteur d'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur, et 1,50m pour les structures liées aux panneaux solaires.

3. Ces règles ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins.

#### **Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines**

*La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).*

1. Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement à condition d'être implantée sur le même îlot de la propriété de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi. Ils sont imités à 2 Par îlot de propriété, comprenant une habitation.

2. Leur hauteur est limitée à 3.50m l'acrotère et au faîtage.

3. L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 12 m<sup>2</sup>.

4. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. Les piscines sont autorisées uniquement pour les parcelles comprenant une construction à usage d'habitation à la date du PLUi et non liée à un logement de fonction ou de gardiennage.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **GÉNÉRALITÉS**

1. Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

2. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

3. Le stockage même exceptionnel, de déchets solides, est interdit à l'extérieur des bâtiments. Peuvent être éventuellement tolérés des aires de stockage à condition que leur surface n'excède pas 5% de l'emprise au sol des bâtiments.



### **2.2.1.Mouvements de sols**

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.

2. Les mouvements de terre dans les prospects sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchies de manière à minimiser les travaux de terrassement.

4. L'implantation de nouveaux bâtiments devra s'inspirer de la disposition et des proportions des bâtiments environnant.

5. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

6. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

---

### **2.2.2.Mouvements de sols**

1. Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect et de teinte mate, noire, grise ou brune.

3. Sont interdits :

> l'emploi de tout matériau en plaques ondulées. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.

> les ouvertures de toiture type "chien-assis"

4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m<sup>2</sup>, une valorisation éco-aménageable doit être réalisée : soit pour la production d'énergie renouvelable, soit en toitures végétalisées, soit en terrasse d'agrément.

### **2.2.3.Performance énergétique et autres éléments techniques**

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture.

2. Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.

3. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

#### **2.2.4.Façades**

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales et être traitées avec le même soin.
2. Il est préféré les aspects verre, acier laqué, inox, aluminium laqué ou anodisé, matériaux de synthèse, verre émaillé.
3. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.
4. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

#### **2.2.5.De part et d'autre de l'autoroute**

1. L'aspect des constructions devra être soigné en tenant compte de l'environnement immédiat.
2. Les couvertures devront être de teinte mate sélectionnées dans les divers tons de gris propres à chaque produit.
3. L'emploi de matériaux de finition de façade dont l'aspect rappelle l'habitation doit être évité (crépis, matériaux de finition à fort relief, parements bois). Sont recommandés les matériaux suivants : le verre, l'acier laqué, l'inox, l'aluminium laqué ou anodisé, les matériaux de synthèse, le verre émaillé ...
4. Lorsqu'un logement de fonction sera intégré à la construction, il sera traité de la même manière.
5. Les lanterneaux, verrières, édicules techniques seront traités dans la même teinte des façades ou affirmés par l'emploi de couleurs vives.
6. Les stockages et édicules divers devront être traités principalement dans le volume des bâtiments.  
- les installations ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détentes gaz, chaufferies seront intégrés aux bâtiments principaux.

#### **2.2.6.Clôture**

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clôturer

Les clôtures au contact de zone agricole ou naturelle doivent permettre la circulation de la petite faune et des insectes marcheurs, en créant des ouvertures ponctuelles de 10cm de haut à la base des clôtures ou en favorisant des haies végétalisées uniquement.

#### **2.2.7.Stationnement**

##### **Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	<i>Disposition générale</i>	<i>Disposition particulière</i>
Logements de fonction autorisés	2 places de stationnement minimum	
Logements de gardiennage autorisés	1 place de stationnement minimum	
Bureaux et services	1 place pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Commerce	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente	
Artisanat et industrie	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas pris en compte dans le calcul.	
Typologie	Stationnement	
	<i>Disposition générale</i>	<i>Disposition particulière</i>
Salle de réunion ou équipement assimilable non lié à l'activité industrielle et salle de spectacle	1 place pour 6 places assises	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	
Restaurant et bar	1 place pour 6m <sup>2</sup> de surface de plancher de salle	Dans le cas d'un hôtel restaurant bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

Le stationnement doit être réalisé préférentiellement à l'arrière des bâtiments et faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

#### **Stationnement des cycles :**

Il est exigé un local à vélo :

- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 150 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m<sup>2</sup>.

Un ou des locaux spécifiques doit être réalisé, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés, avec les préconisations suivantes :

- La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne pourra être inférieure à 4,5 m<sup>2</sup>. Si la surface globale exigée dépasse 9 m<sup>2</sup>, cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>.

- Ce local ou emplacement devra être : bien identifiable et signalé, sécurisé, de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés), accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...), éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple) ;
- Les constructions devront en outre disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles pourront de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'utilisateur ;
- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliqueront pas aux constructions existantes changeant de destination, en cas d'impossibilité technique ou architecturale, dûment justifiée

## UE\_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

#### Espace libre

##### DISPOSITIONS GENERALES :

Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres de manière à diminuer l'effet de masse des bâtiments et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

##### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les marges d'isolement prévues entre les zones d'activités et les zones d'habitation doivent être plantées d'arbres mêlant persistants et caducs disposés en quinconce selon un plan de plantation d'au moins deux lignes, formant un écran permanent.
3. Au sein des secteurs situés de part et d'autre de l'autoroute, les plantations d'arbres ne devront pas remettre en cause la visibilité des entreprises. En revanche, la végétalisation et l'aménagement paysager doit être particulièrement soigné et fourni.
4. Les parties à usage d'entrepôt *pourront être végétalisées.*
5. Les éléments caractéristiques du paysage du territoire ou de la commune doivent être conservés et les arbres à haute tige ou boisement d'intérêt écologique doivent être conservés ou remplacés (sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée).
6. Les espaces verts doivent pouvoir participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement

### 3.2. Végétation et espèce végétale

#### Végétation

1. En cas de suppression d'une partie boisée intéressante, il pourra être demandé la plantation d'arbres en nombre équivalent.
2. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

Ils doivent être réalisés en matériaux perméables ou semi-perméable à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20% et pour les places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite.

### **Espèce végétale**

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

## UE\_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

### **4.1. Accès et voirie**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 5m minimum de plateforme hors stationnement.

Toute voie en impasse doit être aménagée de façon à permettre un demi-tour.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur départementale est de 2%, au maximum, sur les 5 derniers mètres. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.

#### **Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

### **4.2. Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Gestion des eaux usées**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau,

les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

### **Gestion des eaux pluviales**

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

### **Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :**

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

### **Gestion des déchets**

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

### **Les réseaux d'énergie**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

### **Électricité, téléphone et réseaux numériques**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**Les zones 1AU sont des zones à urbaniser immédiatement constructibles par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (à l'exception de quelques cas dûment mentionnés par OAP au sein de la pièce 3 du PLUi) en conformité avec les règles édictées ci-après et en compatibilité avec les conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

La zone 1AU comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur 1AUh destiné à accueillir de nouvelles constructions principalement à vocation d'habitat, comprenant les sous-secteurs 1AUha et 1AUhb avec un ordre de priorité ; la zone comportant un indice « a » devant être urbanisée à 80% (80% de la programmation prévue au sein de l'OAP, dans la pièce 3 du PLUi) avant celle comportant un indice « b »
- Le secteur 1AUe, destiné à accueillir de nouvelles constructions principalement à vocation économique notamment des activités artisanales et industrielles.

**Les zones 2AU sont des zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme** comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone 2AU comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur 2AU, destiné à accueillir de nouvelles constructions prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.
- Le secteur 2AUep, destiné à accueillir de nouvelles constructions à vocation d'équipements publics.



### III.1 LE SECTEUR 1AUH

Le **secteur 1AUh** correspond aux zones d'urbanisation future de l'intercommunalité à vocation principale d'habitat.

Il concerne le **secteur 1AUh** : immédiatement constructible, dans le respect des conditions édictées ci-après et dans le respect des conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructure de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court et moyen terme.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- > **1AUha** et **1AUhb** à vocation d'habitat, où le sous-secteur 1AUhb est urbanisable une fois que le secteur 1AUha contigüe est urbanisé à 80%.

La zone 1AUh est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

### 1.1. Occupations et utilisations du sol

#### Légende :

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur la globalité de la zone AU ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

Destination	Sous-Destination	1AUh
Habitation	Logement	<b>V</b>
	Hébergement	<b>V</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>V*</b> <b>3</b>
	Restauration	<b>X</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<b>X</b>
	Cinéma	<b>X</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>
	Équipements sportifs	<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>

Destination	Sous-Destination	1AUh	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	<b>X</b>	
	Entrepôts	<b>X</b>	
	Bureau	<b>V</b>	
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>X</b>	
	Exploitation forestière	<b>X</b>	
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	<b>X</b>	
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	<b>X</b>	
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	<b>X</b>	
	Les affouillements et exhaussements de sols		<b>V*</b>
			<b>1</b>
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	<b>V*</b>	
	<b>2</b>		

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

2. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

3. Les constructions à usage de commerce de détail sont autorisées au sein du projet d'aménagement d'ensemble à condition d'être notifiées dans l'OAP référente dans la pièce 3 du PLUi.

## 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Lorsqu'une construction comporte en rez-de-chaussée un local commercial, les hauteurs fixées sont majorées de 0.5m à condition que cette hauteur n'entraîne pas d'incohérences architecturales vis-à-

vis de l'environnement immédiat (continuité d'un front bâti, transition avec une construction riveraine...).

Toute nouvelle opération supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

Toute nouvelle opération inférieure à 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences séniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

## 1AUh\_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

#### 2.1.1. Implantation des constructions

##### **Par rapport aux voies et emprises publiques**

DISPOSITIONS GENERALES :

La façade des constructions nouvelles doit s'implanter sur et au-delà d'une ligne de recul de 4m par rapport à l'emprise publique des voies actuelles, créées ou modifiées pour la zone.

Des règles spécifiques peuvent être imposées dans la pièce 3 du PLUi (OAP).

Aux abords des voies départementales, les constructions doivent respecter les prescriptions définies par le Code de la Route ou le cas échéant les prescriptions définies dans la pièce 3 du PLUi (OAP).

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Ne sont pas concernés :

- les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas
- les sous-sols complètement enterrés et reliés à la construction
- l'épaisseur de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes.

2. Dans le cas d'une voie en impasse, le recul n'est pas imposé sous réserve que l'entrée de garage soit en recul minimum de 5 par rapport à la voie.

3. En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul, l'extension peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant.

##### **Par rapport aux limites séparatives**

DISPOSITION GENERALE :

1. Pour les constructions nouvelles la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant une marge de recul au moins égale à 4m.

2. Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative :

- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite
- en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant en limite de propriété sur la parcelle voisine

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Cela ne concerne pas :

- les sous-sols complètement enterrés
- les débords de toiture, balcons, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser sur une profondeur de 1.20m maximum cette distance.
- les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent optimiser leur exposition au regard des constructions voisines.

#### **2.1.2 – Volumétrie des constructions**

##### **Emprise au sol**

Non réglementé.

##### **Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.*

La hauteur maximale autorisée est :

1. Pour les constructions à vocation d'habitation ciblées « sous forme peu dense » dans la pièce 3 du PLUi :

- 7 m à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

2. Pour les constructions à vocation d'habitation ciblées « sous forme dense » dans la pièce 3 du PLUi :

- 9 m à l'acrotère ;
- 12 m au faîtage.

3. Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

4. La hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment existant.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

### 2.2.1. Mouvements de sols

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les prospectifs sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

### 2.2.2. Toitures

DISPOSITIONS GENERALES

1. Sont autorisées les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 80% ou les toitures en forme de dômes, voûtes.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.

3. Sont interdits :

> l'emploi de tout matériau en plaques ondulées

> les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

4. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

5. Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée.

Si elles constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité, elles doivent comprendre une partie végétalisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les superstructures autorisées, les petits volumes à la construction principale, ainsi que les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif et à condition d'être soigneusement traitées.

2. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini et mat et de teinte noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

3. Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration

- les cheminées, châssis de désenfumage,

- les dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

4. La tôle sous toutes ses formes est interdite à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

5. Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale

- les vérandas non situées au dernier étage

- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance

### **2.2.3. Clôture**

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

2. Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.

3. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

4. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume.

### **2.2.4. Façades**

1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, et climatisation doivent être intégrées ou accolées à la façade, et rester le moins visible depuis l'espace public.
2. Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et respecter le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.
3. Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade.

### **2.2.5.Clôture**

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les portails doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.
2. En limite sur la voie publique et en limite séparative les clôtures sont limitées à 1.60m.

Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barreaudages verticaux et peuvent comporter un mur-bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie et ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.
2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :
  - des motifs de sécurité publique
  - respecter les règles du PPRi.

### **2.2.6.Stationnement**

#### **Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent, sauf pour les thermes ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades).

Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.



Typologie	Stationnement	
	<i>Disposition générale</i>	<i>Disposition particulière</i>
Habitat	<p>1. 1 place minimum par tranche entière de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>50% minimum des places exigées doivent être couvertes.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux places visiteurs ni aux logements sociaux.</p> <p>2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.</p>	<p>1. 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat</p>
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m <sup>2</sup> de surface affectée à la vente	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Artisanat	<p>1 place minimum pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas pris en compte dans le calcul</p>	
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche de 6m <sup>2</sup> de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

### **Stationnement des cycles :**

Il est exigé un local à vélo

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1m<sup>2</sup> par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 150 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m<sup>2</sup>.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

### 3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

#### Espace libre

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.
2. Pour les lotissements à partir de 5 lots et pour les opérations d'habitat groupé comprenant au minimum 5 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

### 3.2. Végétation et espèce végétale

#### Végétation

1. Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.
2. Les surfaces de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour six emplacements.

#### Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

## 1AUh\_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

### 4.1. Accès et voirie

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur départementale est de 2%, au maximum, sur les 5 derniers mètres. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.

#### Voie de circulation

> Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant

l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

> Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

## 4.2. Desserte par les réseaux

### **Alimentation en eau potable**

> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Gestion des eaux usées**

> Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

> En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

>L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### **Gestion des eaux pluviales**

> Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle. Le débit de fuite doit être inférieur à 3 l/s/ha.

> Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain le permet et si le terrain est situé en dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration repéré aux documents graphiques ; ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre de ces solutions, les eaux pluviales seront collectées par un réseau séparatif et rejetées dans le réseau public unitaire.

### **Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :**

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

### **Gestion des déchets**

> Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

> Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée

### **Les réseaux d'énergie**

> Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

> Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

### **Electricité, téléphone et réseaux numériques**

> Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

### III.2 Le secteur 1AUe

Le **secteur 1AUe** correspond aux zones d'urbanisation future de l'intercommunalité à vocation principale d'habitat.

Il concerne le **secteur 1AUe** : immédiatement constructible, dans le respect des conditions édictées ci-après et dans le respect des conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructure de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court et moyen terme.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- 1AUe : principalement destinée aux activités artisanales et industrielles de la PAE des Sources.
- 1AUet : principalement destinée à l'accueil d'activités tertiaire

La zone 1AUe est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

## 1.1. Occupations et utilisations du sol

### Légende :

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur la globalité de la zone AU ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

Destination	Sous-Destination	1AUe	1AUea	1AUet
Habitation	Logement	V* 1	V* 1	V* 1
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 2 / 4	V* 2 / 4	X
		X	V* 3	X
	Restauration	V* 2	V* 2	X
	Commerce de gros	V* 4	V* 4	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	V
	Cinéma	V	V	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* 3	V* 3	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	V
	Salles d'art et de spectacles	V* 3	V* 3	V
	Équipements sportifs	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V	V	X
	Entrepôts	V	V	V* 9
		Bureau	V* 5	V* 5

	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*	X
		8	8	
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*
		6	6	6
Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*	
		7	7	7

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les locaux accessoires à usage d'habitation ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires et directement liés à une activité présente ou installée simultanément sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel et de ne pas dépasser 80m<sup>2</sup> et 20% de la surface de plancher totale du bâtiment.

2. Sous réserve d'être compatible avec la vocation dominante industrielle et artisanale de la zone, notamment parce qu'elles n'induisent pas une fréquentation importante des particuliers et leur activité ne soit pas dédiée de manière principale vers la vente de produits de consommation.

3. A condition d'être liée à la vocation ou au fonctionnement du parc d'activités (ex : locaux de formation professionnelle, crèche d'entreprise, ...)

4. A condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, d'être intégrés dans les bâtiments accueillant cette activité et de ne pas représenter plus de 20% de l'emprise totale des bâtiments.

5. Les locaux accessoires à destination de bureaux sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité nécessaire dans la zone existante ou implantée simultanément sur la même unité foncière.

6. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

7. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

8. A condition d'être liés à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perception.

9. Sous réserve d'être liée à la vocation ou au fonctionnement de la zone.

### **1.3. Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementée.

## **1AUe\_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Implantation des constructions et volumétrie**

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

#### **2.1.1. Implantation des constructions**

##### **Par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5m par rapport à la voie.
2. Hors agglomération, aux abords des voies départementales, les constructions doivent respecter les prescriptions définies par le Code de la Route ou le cas échéant les prescriptions définies dans la pièce 3 du PLUi (OAP).
3. Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

##### **Par rapport aux limites séparatives**

1. Les extensions et constructions nouvelles doivent observer un retrait d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.
2. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur au moins une des limites aboutissant aux voies en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite ou prévu par la pièce 3 du PLUi (OAP).
3. Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

##### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **2.1.2 – Volumétrie des constructions**

##### **Emprise au sol**

En sous-secteur 1AUea, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% de l'unité foncière.

##### **Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.*

1. En sous-secteur 1AUea, la hauteur maximale autorisée est de 9m.



2. En sous-secteur 1AUet, la hauteur maximale autorisée est de 12m.
3. Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.
4. La hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment existant.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

### GÉNÉRALITÉS

1. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.
2. En sous secteur 1AUet, le stockage même exceptionnel, de déchets solides, est interdit à l'extérieur des bâtiments. Peuvent être éventuellement tolérés des aires de stockage à condition que leur surface n'excède pas 5% de l'emprise au sol des bâtiments.

*Dans ce dernier cas, les aires de stockage doivent se situer sur l'arrière des bâtiments et être protégées des perceptions visuelles extérieures par des haies vives. Cette tolérance est acceptée uniquement si elle est expressément demandée et localisée au moment du dépôt de permis de construire et si un dispositif est prévu pour recueillir les eaux de ruissellement induites en vues d'un traitement efficace.*

### 2.2.1.Mouvements de sols

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les prospectifs sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

### **2.2.2.Toitures**

1. Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.
2. Les matériaux de couverture sont de teinte mate, d'aspect noire, grise, brune ou gris-beige.
3. Sont interdits :
  - > l'emploi de tout matériau en plaques ondulées. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.
  - > les ouvertures de toiture type "chien-assis"

### **2.2.3.Performance énergétique et autres éléments techniques**

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture.
2. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.
3. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume

### **2.2.4.Façades**

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales et être traitées avec le même soin.
2. Les façades sont d'aspect enduits, soit habillés de bardages, d'aspect bois ou métallique. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.
3. Les imitations peintes de matériaux sont interdites.
4. Les façades aveugles donnant sur voie et emprises publiques sont interdites. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'une d'elles est choisie pour l'application de cette règle.

### **2.2.5.Clôture**

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux et à partir de la voie ou de l'emprise publique.

- 1.L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les clôtures avec les constructions doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions. Elles doivent être constituées par des grilles, grillage ou tout autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne peut dépasser 0.5m maximum de hauteur.
2. En secteur 1AUe, les clôtures ont une hauteur maximale de 0.15m en limite sur rue, excepté dans le cas d'une réglementation spécifique liée à l'exploitation.

Les clôtures sont limitées à 2m et sont réservés aux espaces de zones de stockage éventuels situées à l'arrière des bâtiments.

- 3.Le portail doit respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.
4. Les clôtures au contact de zone agricole ou naturelle doivent permettre la circulation de la petite faune et des insectes marcheurs, en créant des ouvertures ponctuelles de 10cm de haut à la base des clôtures ou en favorisant des haies végétalisées uniquement.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie et ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique
- respecter les règles du PPRI.

### 2.2.6. Stationnement

#### Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.
- Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Typologie	Stationnement	
	<i>Disposition générale</i>	<i>Disposition particulière</i>
Habitat	1 place par logement de fonction ou de gardiennage.	
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m <sup>2</sup> de surface de vente	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	
Artisanat	1 place minimum pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche de 6m <sup>2</sup> de surface plancher de salle	Le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Typologie	Stationnement	
	<i>Disposition générale</i>	<i>Disposition particulière</i>
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

## **Stationnement des cycles :**

1. Il est exigé un local à vélo

- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les bureaux

- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les commerces

2. Un ou des locaux spécifiques doit être réalisé, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés, avec les préconisations suivantes :

- La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne pourra être inférieure à 4,5 m<sup>2</sup>. Si la surface globale exigée dépasse 9 m<sup>2</sup>, cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>.

- Ce local ou emplacement devra être : bien identifiable et signalé, sécurisé, de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés), accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...), éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple) ;

- Les constructions devront en outre disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles pourront de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'utilisateur ;

- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliqueront pas aux constructions existantes changeant de destination, en cas d'impossibilité technique ou architecturale, dûment justifiée.

## **1AUe\_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface**

#### **Espace libre**

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

2. Les stationnements devront être plantés, à raison d'un arbre pour 6 places, à répartir au sein des espaces de stationnement avec une approche paysagère globale.

### **3.2. Végétation et espèce végétale**

#### **Végétation**

Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.

#### **Espèce végétale**

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

## 4.1. Accès et voirie

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur départementale est de 2%, au maximum, sur les 5 derniers mètres. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.

### Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

## 4.2. Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable

> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### Gestion des eaux usées

> Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

> En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

>L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### **Gestion des eaux pluviales**

> Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle. Le débit de fuite doit être inférieur à **3 l/s/ha**.

> Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain le permet et si le terrain est situé en dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration repéré aux documents graphiques ; ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre de ces solutions, les eaux pluviales seront collectées par un réseau séparatif et rejetées dans le réseau public unitaire.

### **Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :**

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

### **Gestion des déchets**

> Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

> Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée

### **Les réseaux d'énergie**

> Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

> Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

### **Electricité, téléphone et réseaux numériques**

> Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

### III.3 LE SECTEUR 2AU

Le **secteur 2AU** correspond aux zones d'urbanisation future pour lesquelles un développement est envisagé à long terme. Ces zones sont inscrites en « long terme » pour défaut d'équipement.

Il concerne un secteur qui peut être ouvert à l'urbanisation après modification ou révision du PLUi. Les premières réflexions portées sur ces secteurs sont inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – du PLUi.

Il comprend les secteurs suivants :

- > le secteur **2AUh**, qui correspond à une zone nécessitant une modification ou une révision du PLUi pour être rendue constructible, destinée à accueillir de nouvelles constructions prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

Ces zones 2AU, sont fermées à l'urbanisation.

Elles ne sont pas réglementées. Le règlement sera établi lors de leur ouverture à l'urbanisation.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

> un **sous-secteur Ap** correspondant aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ET paysager.

> un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité Aeq** correspondant aux centres équestres et leur permettre une évolution de l'activité en zone agricole lorsqu'elle est existante.

Les secteurs agricoles compris dans l'espace proche du rivage (EPR), autorisent sous conditions l'évolution et la création de bâti agricole dans les conditions prévues par la Loi dite Littoral.



## A\_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Occupations et utilisations du sol

**Légende :**

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Dans l'ensemble de la zone A :

Destination	Sous-Destination	A	Ap	Aeq
Habitation	Logement	V*	V*	V*
		1/2	1/2	N°1
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	X	V*
		9/10		9/10
	Exploitation forestière	X	X	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V*	X	X
Autres occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole ou aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi	Les installations classées soumises à autorisation	V*	X	X
		3/6		
	Camping et aire naturelle de camping	V*	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris celles liées à la production d'énergie renouvelable)	V*	V*	V*
		5/6	5/6	5/6
	Le changement de destination	V*	V*	V*
	Les affouillements et exhaussements de sol	7/12	7/12	7/12
		V*	V*	V*
	Les dépôts de matériaux inertes	8	8	8
		V*	X	X
	Les antennes relais	8/6		
		X	X	X
Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestre et hippique	X	X	V*	
Petits volumes et piscines			13	
	V*	V*	V*	
	14	14	14/15	

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface maximale de 30m<sup>2</sup> et doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public.
2. L'extension des logements existants de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.
3. Les installations classées soumis à autorisation à condition d'être de nature agricole.
4. Les locaux et installations de transformation agricole sont autorisés à condition d'être complémentaires à l'activité agricole et que, dans le cadre de locaux de transformation, les produits soient issus de l'exploitation et d'être implantés à moins de 50m des bâtiments agricoles existants (sauf en cas de retrait règlementaire lié aux ICPE).
5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs doivent être compatibles avec la présence et exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements et les dépôts de matériaux inertes sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et/ou des paysages.
7. Les changements de destination sont autorisés à condition d'être identifiés au document graphique, de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 3 du présent règlement.
8. Les dépôts de matériaux inertes, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages et être liés aux travaux des constructions autorisées sur l'unité foncière, ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou à la recherche archéologiques ou être nécessaires à l'exploitation agricole.
9. Les extensions des exploitations agricoles et forestières sont autorisées au sein de l'espace proche du rivage, d'être compatible avec les dispositions de la loi dite Littoral, pouvant donc justifier :
  - d'une extension limitée des sièges existants,
  - d'une mise aux normes,
  - d'une activité agricole nécessitant la proximité immédiate de l'eau
10. En dehors des EPR, l'exploitation agricole doit être implantée en continuité des villages et agglomérations sauf si l'activité agricole est incompatible avec le voisinage ou sous réserve d'un accord de la CDPENAF.
11. Les camping et aires naturelles de camping sont autorisés à condition d'être lié à une diversification agricole et dans la limite de 5 structures d'hébergements maximum et d'un bloc sanitaire.
12. Au sein de l'espace proche du rivage, le changement de destination est autorisé à condition d'être compatible avec les dispositions de la loi dite Littoral, pouvant donc justifier d'un changement de destination vers un usage agricole.
13. Les constructions, extensions et aménagement liés et nécessaires aux activités équestre et hippique sont autorisées dans la limite de 2000m<sup>2</sup> d'emprise au sol toutes destinations confondues.
14. Les piscines et petits volumes sont autorisés à condition d'être liées à une habitation et selon les règles du paragraphe dédié.
15. Seuls sont autorisés les petits volumes aux conditions 14.

### 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementée.

A\_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2.1. Implantation des constructions et volumétrie

### 2.1.1. Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITION GENERALE :

1. Les constructions agricoles doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.
2. Le recul est fixé au sens du code de la route :
  - 40m minimum par rapport à l'emprise de l'autoroute
  - 10m minimum par rapport à l'emprise des voies départementales
  - 7m minimum par rapport à l'emprise des voies communales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :
  - des serres (recul pouvant être ramené à 5m) sous réserve de ne pas créer de nuisances vis-à-vis de la sécurité
  - des motifs de sécurité publique.
  - les extensions d'une construction existante à vocation d'habitation située dans la marge de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
  - les voies en impasse, où le recul peut être ramené à 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.
2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITION GENERALE :

1. Les extensions et constructions nouvelles doivent observer un retrait d'au moins 4m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies exception faite pour les débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés qui peuvent outrepasser de 1.20m cette distance minimum.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

3. Les serres peuvent être implantées avec un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas dépasser 6m de hauteur.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementée

## **2.1.2 – Volumétrie des constructions**

### **Emprise au sol**

En secteur Aeq, l'emprise au sol maximale ne doit pas dépasser 1500m<sup>2</sup>.

### **Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.*

#### **DISPOSITION GENERALE :**

1. Pour les constructions à vocation d'habitation la hauteur maximale autorisée est :

- 7 m à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

2. Pour les constructions à vocation agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée est :

- 10 m à l'acrotère ;
- 12.50 m au faîtage.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

1. Une hauteur différente peut être autorisée pour des constructions techniques liées aux activités agricoles.

2. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur citée au disposition générale, cette hauteur peut être portée au maximum à la hauteur du bâtiment existant.

3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines**

*La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).*

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

1. Les petits volumes sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante.

2. Les petits volumes isolés doivent s'implanter à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation. Leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.

3. L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 12 m<sup>2</sup>.

4. Ils sont limités à 2 par îlot de propriété.

5. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. Elles sont interdites en secteur Aeq.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

### 2.2.1. Mouvements de sols

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.
2. La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchies de manière à minimiser les travaux de terrassement.
3. L'implantation de chaque construction ou de l'opération doit être réfléchie de manière à préserver les vues sur le grand paysage (lac comme montagne).
4. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.
5. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

### 2.2.2 – Toitures

**Dispositions générales :**

- Pour les constructions à vocation agricole, y compris celles liées aux activités équestres,

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une bonne intégration dans l'environnement.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

- Pour les autres constructions

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.

Les toitures d'une pente comprise entre 60 et 80% et des débords de toit de 0.80 m minimum. Elles peuvent comporter des croupes, sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être principalement végétalisées.

Seules sont autorisées :

- > les jacobines ou outeaux à raison d'un maximum de deux unités par pan de toiture.
- > les fenêtres intégrées à la pente du toit.

### **2.2.3 Performance énergétique et autres éléments techniques**

#### DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de la toiture.
2. Les antennes relais doivent répondre à des exigences d'intégration paysagère forte, notamment en étant assimilable à un arbre de haute tige.
3. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.
4. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume.

### **2.2.4 Façades**

#### DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, et climatisation doivent être intégrées ou accolées à la façade, et rester le moins visible depuis l'espace public.
2. Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et respecter le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.
3. Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade.
4. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

### **2.2.5 Clôture**

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

#### DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les portails doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.
2. Les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant.

Les clôtures sont limitées à 1.50m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair.
- soit par des clôtures ajourées d'aspects bois,
- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie et ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.
2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :
  - > des motifs de sécurité publique
  - > respecter les règles du PPRi.

## 2.2.6 Stationnement

### Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Typologie	Stationnement	
	<i>Disposition générale</i>	<i>Disposition particulière</i>
Habitat	<p>1. 1 place minimum par tranche entière de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>50% minimum des places exigées doivent être couvertes.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux places visiteurs ni aux logements sociaux.</p> <p>2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.</p>	<p>1. 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat</p>
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m <sup>2</sup> affectée à la vente	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Artisanat	<p>1 place minimum pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas pris en compte dans le calcul</p>	
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche de 6m <sup>2</sup> de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement	Nombre de places à adapter à l'usage	



public	et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	
--------	---	--

### **Stationnement des cycles :**

Il est exigé un local à vélo

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1m<sup>2</sup> par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 150 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m<sup>2</sup>.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

## **A\_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface**

#### **Espace libre**

DISPOSITIONS GENERALES :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les abords des installations techniques liées à l'agriculture et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.

### **4.3. Végétation et espèce végétale**

#### **Végétation**

1. Les plantations existantes en lien avec les pratiques agricoles historiques et contemporaines (haies bocagères, alignement, arbre isolé, bosquet...) doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les bâtiments d'élevage et les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales.

#### **Espèce végétale**

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.
3. Les conifères sont proscrits.

## 4.1. Accès et voirie

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur départementale est de 2%, au maximum, sur les 5 derniers mètres. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.

### Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

## 4.2. Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

## **Gestion des eaux pluviales**

Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle. Le débit de fuite doit être inférieur à 3 l/s/ha.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain le permet et si le terrain est situé en dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration repéré aux documents graphiques ; ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre de ces solutions, les eaux pluviales seront collectées par un réseau séparatif et rejetées dans le réseau public unitaire.

### **Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :**

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

## **Gestion des déchets**

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

## **Les réseaux d'énergie**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

## **Électricité, téléphone et réseaux numériques**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie

## TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Le **secteur N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger 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 activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend plusieurs secteurs :

Elle comprend :

- > un **secteur Nd**, correspondant aux domaines composés d'un ensemble bâti patrimonial et un parc paysager attenant aux caractères patrimoniaux également.
- > un **secteur Na**, correspondant aux emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurels.
- > un **secteur NL** correspondant au lac du Bourget et ses abords encadrés par la loi dite Littoral, compris dans une bande de 100m et au-delà lorsque les enjeux de préservation des milieux présents le justifient.
- > un **secteur NI** correspondant au secteur de loisir de plein air.
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées NI2**, correspondant au secteur de loisir permettant leur évolution modérée lorsqu'ils sont bâtis et permettant leur gestion en site naturel de manière générale.
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nv**, correspondant à l'aire des gens du voyage d'Aix-les-Bains.

### 1.1. Occupations et utilisations du sol

**Légende :**

**X** : interdit

**V** : autorisé

**V\***: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

**Dans l'ensemble de la zone N :**

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	NI	NI2	Nv
Habitation	Logement	V*	V*	X	V*	X	V*	X
		N°7	N°11/10		21		15/7	
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	NI	NI2	Nv
Commerce et activités de service	Commerce de détail et Artisanat	X	X	X	V* 19/20	X	V* 17	X
	Restauration	X	V* N°11/10	X	V* 22	X	V* 17	X
	Commerce de gros	X		X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V* N°11/10	X	V* 19/20	X	V* 18	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	V* N°11/10	X	V* 22	X	V* 18	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	NI	NI2	Nv
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	V* N°11/10	X	V* 20	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	V* N°11/10	X	V* 20	X	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V* N°11/10	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	V* N°11/10	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	V* 20	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	V* 20	X	X	X	X

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	NI	NI2	Nv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	NI	NI2	Nv
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	V* 17	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	NI	NI2	Nv
Autres occupations et utilisations du sol	Camping et hôtellerie de plein-air		X			X	X	
	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris services publics celles liées à l'hygiène et à la sécurité)	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°2/3	N°2/3	N°2/3	N°2/3	N°2/3	N°2/3	N°2/3
	Le changement de destination	X	V* N°9/10	X	X	X	X	X
	Petits volumes et piscines	V* N°8	V* N°12	X	V* N°8	X	V* N°8	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°5	N°5	N°6	N°5	N°5	N°5	N°5
	Aménagement et extension des constructions existantes		V* N°11/10	V* N°6/1 3	X	X	V* 16	V* N°13/1 4
	Les installations, équipements et aménagements	X	X	V* N°6	X	X	X	V* N°14
	Les cheminements piétonniers et cyclables	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
N°1		N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	
Les aires de stationnement	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	
	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	

## 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les cheminements piétonniers et cyclables s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et s'ils ne sont ni cimentés, ni bitumés. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est dûment démontré qu'aucune alternative technique n'est possible.
2. Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les aires de stationnement si elles ne remettent pas en cause la dynamique hydraulique du secteur, et si elles ne sont ni cimentées ni bitumées.
5. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition de ne pas porter atteinte aux milieux et paysages, et s'ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ou s'ils sont liés à l'activité agricole ou s'ils sont liés aux aménagements autorisés sous condition ci-après.

6. S'ils sont liés et nécessaires à l'autoroute.
7. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.
8. Les petits volumes et les piscines selon les règles du paragraphe dédié.
9. Le changement de destination l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant et vers les destinations suivantes : hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics.
10. Sous réserve de préserver l'intégrité du site dans son ensemble (bâti et parc attenant).
11. L'extension des constructions existantes dans le cadre d'une mise aux normes, l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou visant à l'économie d'énergie), dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
12. Les petits volumes et les piscines enterrées selon les règles du paragraphe dédié.
13. L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
14. Uniquement dans le cadre de plateformes pour caravanes, blocs sanitaires et locaux communs.
15. Un logement de fonction s'il est destiné à la surveillance et au gardiennage des installations de sports et loisirs autorisées dans la zone, et à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
16. L'extension est autorisée à condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante, sans dépasser 30m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
17. Les bureaux et commerces à condition d'accompagner et d'être liés aux activités existantes et d'être intégrés dans le volume autorisé. A condition également que l'activité de loisir et/ou de sport reste dominante et qu'ils ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher totale.
18. Les constructions et installations nécessaires aux sports de loisirs sont autorisées dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, et une extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à vocation équestre et hippique, de 20% de l'emprise au sol existante.
19. A condition que l'activité économique exige la proximité immédiate de l'eau
20. Dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.
21. **Dans la bande des 100 m** seuls sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à la gestion du bâti existant. Dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments et où ils ne créent pas de logements supplémentaires et ne portent pas atteinte au plan d'eau.  
**Au-delà de la bande des 100m**, l'aménagement et l'extension de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi liées aux activités de loisir et de tourisme, à condition de ne pas entraîner de nuisances supplémentaires pour l'environnement résidentiel, naturel ou agricole, à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.
22. A condition d'être existant à la date d'approbation du PLUi.

### 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementée.

## 2.1. Implantation des constructions et volumétrie

### 2.1.1. Implantation des constructions

#### **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans l'ensemble des secteurs :

DISPOSITION GENERALE :

1. Pour les constructions nouvelles la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout du toit, ou acrotère) sans pouvoir être inférieure à 4m.
2. Les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents et autres ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.00 m.
3. Le recul est fixé à :
  - 10m minimum par rapport à l'emprise des voies départementales
  - 7m minimum par rapport à l'emprise des voies communales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :
  - des motifs de sécurité publique.
  - les extensions d'une construction existante à vocation d'habitation située dans la marge de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

#### **Par rapport aux limites séparatives**

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans l'ensemble des secteurs :

Les extensions et constructions nouvelles doivent observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (prise à l'égout du toit, ou acrotère) sans pouvoir être inférieure à 4m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.
2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.



## **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **2.1.2 – Volumétrie des constructions**

#### **Emprise au sol**

En secteur NI, l'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 300m<sup>2</sup>.

#### **Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.*

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur Nd :

1. Pour les constructions à vocation d'habitation, la hauteur maximale autorisée est :

- 7 m à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

2. Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception des secteurs NI, pour les constructions à vocation économique, la hauteur maximale autorisée est :

- 9 m à l'acrotère ;
- 12.50 m au faîtage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. En secteur NI, les hauteurs ne sont pas réglementées mais les projets doivent respecter le caractère paysager et architectural environnant.
2. En secteur Nd, les extensions en hauteur ne sont pas autorisées sauf pour des raisons de mises aux normes ou de sécurité.
3. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, dépassant les hauteurs citées aux dispositions générales, cette hauteur peut être portée au maximum à la hauteur du bâtiment existant.
4. L'ensemble des règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines**

*La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).*

*Dans l'ensemble des secteurs :*

#### DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les petits volumes sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante.
2. Les petits volumes isolés doivent s'implanter à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation. Leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
3. L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 12 m<sup>2</sup>.
4. Ils sont limités à 2 par îlot de propriété.
5. Sur chaque unité foncière, une seule piscine est autorisée. Elle doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la voie et limites séparatives, ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### *En secteur **Nd** :*

La piscine doit être enterrée.

##### *En secteur **Nv, Na** :*

Les petits volumes sont interdits

##### *En secteur **Nv, NI, Na** :*

Les piscines sont interdites.

##### *En secteur **NL** :*

Les petits volumes isolés et les piscines ne sont pas autorisés.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

### 2.2.1. Mouvements de sols

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol ni pour la station de pompage d'eau potable de Mémard.

2. Les mouvements de terre dans les prospects sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

> à la station de pompage d'eau potable de Mémard

3. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

### 2.2.2. Toitures

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

> les toitures à deux pans minimum d'une pente comprise entre 60 et 80% et des débords de toit de 0.80 m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.

> les toitures terrasses

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.

3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées est interdit.

4. La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc) dans les cas suivants :

> l'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas la pente n'est pas imposée.

> la couverture pour lequel ce matériau constitue un élément d'expression architecturale.

5. Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être principalement végétalisées. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini de teinte mate, d'aspect noire grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Toutefois, si elles constituent un prolongement des locaux d'habitation, elles doivent comprendre des parties végétalisées.

2. Seuls sont autorisés, les jacobines, les outeaux ou les fenêtres de toit.

3. Les dispositions de pente ne s'appliquent pas :

- > pour les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la pente de toit de la construction principale ;
- > pour les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- > les vérandas non situées au dernier étage
- > aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **2.2.3. Performance énergétique et autres éléments techniques**

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèle au pan de la toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

2. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

3. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume

#### **2.2.4. Façades**

1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, et climatisation doivent être intégrées ou accolées à la façade, et rester le moins visible depuis l'espace public.

2. Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et respecter le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

3. Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade.

4. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

#### **2.2.5. Clôture**

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les portails doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant.

Les clôtures sont limitées à 1.50m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair.
- soit par des clôtures ajourées d'aspects bois,
- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

2. En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, seuls sont autorisés :

- L'absence de clôture
- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche
- les grillages et clôtures sans doublage d'une hauteur inférieure à 1.50m
- les murets

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie et ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

- > des motifs de sécurité publique
- > respecter les règles du PPRi.

### **2.2.6. Stationnement**

#### **Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- > Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.
- > Dans le cas d'un changement de destination ou d'une réhabilitation, un minimum de 2 places de stationnement par logement créé est exigé.

#### **Stationnement des cycles :**

Il est exigé un local à vélo

- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les commerces

## **N\_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface**

#### **Espace libre**

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception de la zone Na, les stationnements ne doivent être ni bitumés, ni cimentés.

## 3.2. Végétation et espèce végétale

### Végétation

Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.

### Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

## N\_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

### 4.1. Accès et voirie

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur départementale est de 2%, au maximum, sur les 5 derniers mètres. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.

#### Voie de circulation

> Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

> Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

### 4.2. Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable

> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Gestion des eaux usées**

> Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

> En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

>L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### **Gestion des eaux pluviales**

> Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle. Le débit de fuite doit être inférieur à 3 l/s/ha.

> Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain le permet et si le terrain est situé en dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration repéré aux documents graphiques ; ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre de ces solutions, les eaux pluviales seront collectées par un réseau séparatif et rejetées dans le réseau public unitaire.

### **Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :**

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

### **Gestion des déchets**

> Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

> Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée

### **Les réseaux d'énergie**

> Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

> Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

### **Electricité, téléphone et réseaux numériques**

> Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.



# ANNEXES

## VI.1 LISTE DES ESPECES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE

*Les essences suivantes sont considérées comme invasives et recensés sur le territoire de la Savoie par le département, le Pnr du Massif des Bauges, et le bureau d'études :*

Liste des espèces invasives	
Nom vernaculaire	Nom scientifique
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
La renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica / Fallopia japonica</i>
Le Buddleia de David	<i>Buddleia davidii</i>
La verge d'Or du Canada / Solidage du Canada / Les solidages	<i>Solidago canadensis</i>
Le topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Ailante glanduleux / Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Ambrosie à feuille d'Armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
Seneçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>
Raisin d'Amérique ou Teinturier	<i>Phytolacca americana</i>
Berce Géante du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>

Avant de se débarrasser de ces plants, prenez contact avec le Pnr du Massif. Les méthodes d'arrachages, les périodes d'interventions et les méthodes d'élimination sont particulières et particulières à chaque espèce.

## VI.2 LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISÉES

*Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier en fonction de l'implantation prévue et de l'utilité qu'on leur accorde :*

	Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées	Arbustes 1 à 2m	Arbres hauts 2 à 5m	Arbres très hauts 5m et plus
		Espèces qui isolent du voisin		Espèces qui protègent du vent
<b>Espèces à feuillage persistant</b>				
Cotoneaster	•			
Junipérus (conifère)	•			
Lièrè	•			
Millepertuis	•			
Corbeille d'or, et d'argent	•			
Sauge	•			
Toutes vivaces...	•			
Buis	•			
Rosier paysage		•		
Laurier (rotundifolia, caucase, ottoluykel, tin)		•		
Euonymus (fusain)		•		
Eléagnus (xebbeingeï,...)		•		
Houx		•		
If		•		
Magnolia			•	
Confière (cypress, épicea, chamaecyparis)			•	
Conifère (cèdre, picea, abiès, sequoia)				•
Magnolia				•
<b>Espèce à feuillage caduque</b>				
Pervenche	•			
Forsythia marée d'or	•			
Chèvrefeuille	•			
Viorne	•			
Buddleia	•			
Spirée	•			
Potentille	•			
Cornouiller (sanguin, panaché, commun, blanc)		•		
Forsythia		•		
Hibiscus		•		
Euonymus (fusain)		•		
Eleagnus		•		
Charmille (marcescent : feuilles tombent au printemps au moment de la pousse des nouvelles feuilles)		•		
Troène		•		
Seringat		•		

Groseillier à fleur ou à fruit		•		
Amélanchiers		•		
Noisetier		•		
Lilas		•		
Erable (rouge, champêtre, acer palmatum)			•	
Sophora			•	
Liquidambar			•	
Sorbier des oiseleurs			•	
Cerisier à fleur et à fruit			•	
Poirier, pommier, cerisier demi-tige, abricotier			•	
Tilleul				•
Frêne				•
Chênes toutes variétés				•
Charme				•
Fagus sylvatica				•
Platane				•
Peuplier				•
Saule pleureur				•
Paulownia				•
Noyer, chataignier, cerisier tige				•
<b>Plantes de terre de bruyère</b>				
Bruyère tapissant	•			
Rhodendron		•		
Azalée		•		
Hortensia (toutes variétés)		•		
<b>Plantes milieux humides</b>				
Iris (0,5 à 1m)		•		
Jonc		•		
Roseaux		•		

\* Espèces qui attirent les pollinisateurs

\* Toutes les espèces sont décoratives

*La plantation de haie mono spécifique (thuya, laurier...) doit être évitée. Ce type de haie crée une uniformisation et une banalisation des espèces étrangères à notre région (Amérique du Nord, Chine), génère une sensibilité importante aux maladies et aux parasites, et un appauvrissement de la biodiversité. Ce type de haie nécessite un entretien très important (pousse d'environ 30cm/an) et génère donc une quantité de déchets verts importante.*

*La plantation de haies paysagères sera privilégiée. Celle-ci apportera une protection contre les intempéries pour les cultures et les bâtiments, un abri pour la faune, un embellissement de la maison. Elles permettent de lutter contre l'érosion des sols. Elles sont composées de différentes essences locales (résistantes au gel...) à pousse lente.*

*Pour toute plantation de haie, ses besoins et son usage seront définis (délimiter un jardin, s'isoler du voisin, protéger un potager...) pour planter des espèces adaptées au milieu, au paysage et à son usage.*

## VI.3 CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AGRICOLE

*CONDITION 1 : Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci*

- > ne sont plus utiles à l'exploitation agricole
- > ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- > ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

*CONDITION 2 : Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels*

- > un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

*CONDITION 3 : Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques*

- > le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions dites petits volumes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

## VI.4 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ». Le logement de fonction et de gardiennage est défini par cette présente sous-destination.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Habitat Léger Permanent	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Camping et hôtellerie de plein-air	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Aire naturelle de camping	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités

	territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Constructions et installations destinées aux activités de diversification de l'activité agricole. Sont notamment compris dans cette sous-destination, les locaux de transformation et de vente directe.
Le camping à la ferme	Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.
Le changement de destination	Changement de la destination de la construction
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m <sup>2</sup> .
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.



## VI.5 DEFINITIONS

### **\_ACCES**

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

### **\_ACROTERE**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

### **\_ALIGNEMENT**

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

### **\_ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle 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, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **\_ARBRE DE HAUTE TIGE**

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte.

### **\_CARAVANES**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. - Article R111-47 –

### **\_COEFFICIENT DE PLEINE TERRE :**

Un espace non construit peut-être qualifié de « pleine terre » si :

- >son revêtement est perméable
- > il peut recevoir des plantations de haute tige
- > sa profondeur est de 5m au minimum.

### **\_EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

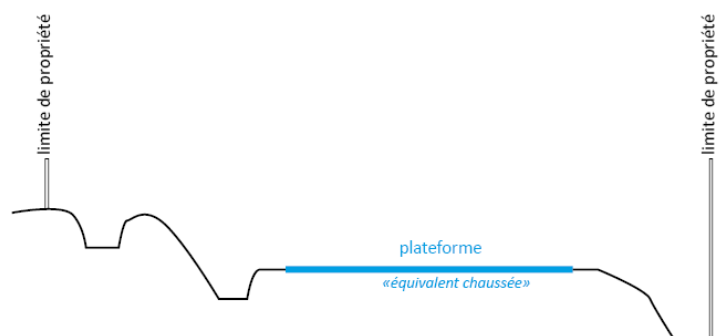
### **\_HABITATION LEGERE DE LOISIRS**

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

- Article R111-37 du Code de l'Urbanisme –

### **\_PLATEFORME**

La plateforme désigne la surface qui comprend la chaussée et le trottoir éventuel.



### RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Article R111-41 du Code de l'Urbanisme –

### 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, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

### TERRAINS DE CAMPING

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et

d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

**PETIT VOLUME** : Élément isolé de toute construction, créé dans l'espace qui est défini dans les trois directions : hauteur du volume, emprise au sol. Il est règlementé dans aux conditions définies à l'article 2, **Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines.**

## VI.6 RECOMMANDATIONS CONSTRUCTIVES SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT GONFLEMENT

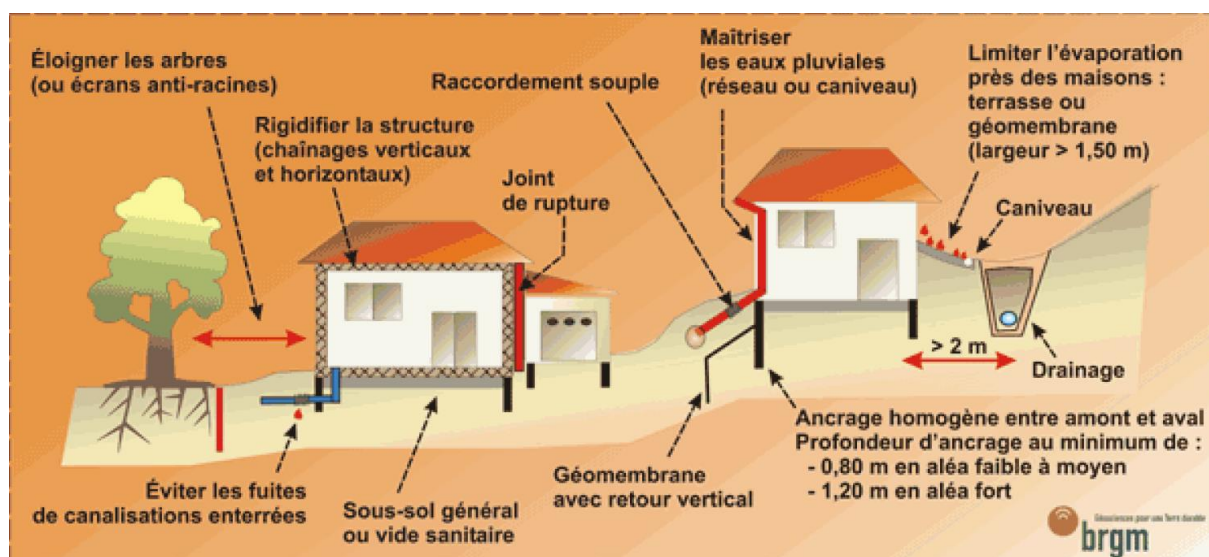
*Grand Lac est concernée par le risque mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) expliquent comment construire sur un sol sensible au retrait gonflement.*

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain **différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

La nouvelle **carte d'exposition** publiée sur Géorisques doit permettre **d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliqueront les nouvelles dispositions réglementaires** à partir du 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur en fonction du niveau du risque. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au

minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.

Source : BRGM / [www.georisques.gouv.fr/](http://www.georisques.gouv.fr/) septembre 2019