COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND LAC

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Grand Lac

Ex-Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget (CALB)

Procédure de Révision Allégée n°3 du PLUi
Dossier d'enquête publique

1- Pièces modifiées par la révision allégée

Pièces n°4 du PLUi – Règlements

4.1 - Règlement écrits

4.1.1 Commune d'Aix les Bains (secteur 1)

COMMUNE D'AIX LES BAINS

Septembre 2026

GRAND LAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND LAC

Département de la Savoie

REGLEMENT ECRIT

PLAN DE SECTEUR 1

AIX LES BAINS

PIECE DU PLUi

4.1.1

Cittànova

Le document présente les évolutions projetées dans la révision allégée n°3 :

- **figurent en vert les éléments ajoutés,**
- **~~en rouge~~ les éléments supprimés.**

SOMMAIRE

PREAMBULE : Rappels et definitions 9

I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL 9

II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 9

III AUTRES ELEMENTS PORTES AU DOCUMENT GRAPHIQUE 13

IV AUTRES REGLEMENTATIONS 15

V DEFINITION 16

VI DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS 16

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU PLAN DE SECTEUR 17

I - ELÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 ET L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME : 17

II – CONSTRUCTION AUX ABORDS DES COURS D'EAU 19

III – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION et secteurs de plan masse 19

IV - TRACÉ INDICATIF DE VOIRIE 19

V – DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DES SOURCES THERMALES ET LA PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE DE MEMARD 19

VI - 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 20

VII – REFERENTIEL THERMIQUE GRAND LAC 21

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 22

II.1 Le secteur UA 23

UA_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 24

UA_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 26

UA_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 41

UA_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 41

II.2 Le secteur UH 44

UH_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 44

UH_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 46

UH_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 54

UH_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 55

II.3 Le secteur UB 58

UB_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 58

UB_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 60

UB_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 70

II.4 Le secteur UBl 74

UBL_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 75

UBL_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 78
UBL_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 87
II.5 Le secteur UC 91
UC_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 92
UC_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 94
UC_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 103
UC_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 103
II.6 Le secteur UD 106
UD_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 107
UD_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 110
UD_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 118
UD_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 119
II.7 Le secteur UF 123
UF_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 124
UF_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 126
UF_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 134
UF_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 135
II.8 Le secteur UG 138
UG_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 139
UG_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 141
UG_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 149
UG_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 150
II.9 Le secteur UM 153
UM_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 154
UM_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 156
UM_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 162
UM_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 162
II.10 Le secteur UTh 165
UTh_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 168
UTh_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 176
UTh_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 176
II.11 Le secteur UE 179

UE_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 180
UE_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 182
UE_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 190
UE_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 191
II.12 Le secteur Uep 194
Uep-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES d'ACTIVITE194
Uep-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES ? ARCHITECTURALES ET PAYSAGERE 196
Uep-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 199
Uep-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 199
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à Urbaniser 202
III.1 Le secteur 1AUh 203
1AUh_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 204
1AUh_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 206
1AUh_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 213
1AUh_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 213
III.2 Le secteur 1AUe 216
1AUe_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 217
1AUe_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 219
1AUe_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 224
1AUe_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 225
III.3 Le secteur 2AU 228
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 229
A_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 230
A_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 233
A_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 240
A_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 240
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 243
N_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 244
N_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 248
N_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 254
N_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 255
ANNEXES 257
ANNEXE 1 - LISTE DES ESPECES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE 258

ANNEXE 2 - LISTE DES ESSENCES d'arbres et d'arbustes PRECONISÉES..... 259
ANNEXE 3 - CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION en zone A 261
ANNEXE 4 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 262
ANNEXE 5 - DEFINITIONS..... 264
ANNEXE 6 - RECOMMANDATIONS CONSTRUCTIVES SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT GONFLEMENT 267
ANNEXE 7 – Guide pour le stockage et la collecte des déchets ménagers 269
ANNEXE 8 – MODELE D'ATTESTATION DE RESPECT DU REFERENTIEL THERMIQUE..... 275

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 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 UDb,** qui correspondant à un secteur pavillonnaire possédant une identité patrimoniale qu'il convient de conserver avec des règles spécifiques de hauteur et de toiture.

> **Le secteur UDc,** qui correspondant à un secteur à dominante d'habitat pavillonnaire, sans contrainte de coefficient d'emprise au sol

> **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 contigüe

> **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 agrées 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 prévus 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 agrées 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 Nl** correspondant au secteur de loisir de plein air.

<u>Les STECAL en zones naturelles et forestières</u> :

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 Nl2,** 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.

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nas,** correspondant aux établissements d'action sociale.

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 d'Aix-les-Bains (secteur 1) est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin aixois, disponible en annexe au PLUi.

Les secteurs concernés par ces cartes et plans sont reportés au plan de zonage au titre de l'article R 151-34 1°

« *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 REGLEMENTATIONS

Classement des infrastructures bruyantes

Aix-les-Bains est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 2 mars 2023 relatif au classement acoustique des infrastructures 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

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

Dans l'ensemble du règlement, la mention « à la date d'approbation du PLUi » renvoi au 9 Octobre 2019, date d'approbation du document.

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.

Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

Pour les voies, chemins à conserver ou à créer

Certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conserver, 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 na pas détruire les milieux naturels présents.
Sont également admis les travaux nécessaires à l'entretien de la zone humide, ainsi qu'à la protection contre les inondations.

Il est rappelé que la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » doit être respectée avant d'envisager une quelconque compensation. Néanmoins, dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide n'est pas évitée, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par la réglementation en vigueur devront être réalisées.

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.

Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

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. Les travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

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 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DES SOURCES THERMALES ET LA PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE DE MEMARD

En complément des informations reprises aux servitudes d'utilité publique annexées au présent PLUi, il est rappelé que :

- Dans les périmètres de protection rapprochée de l'unité de pompage en eau potable de Mémard sont interdites :
    - Les excavations du sol d'une profondeur supérieure à 1,50 m à l'exception des travaux nécessaires à l'intérêt général,
    - Les stations-services,
    - Les installations classées soumises à déclaration susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux.
- Dans les périmètres de protection des sources thermales les excavations sont limitées à 5 mètres (décrets Ministériels 1887, 1892 et 1907). Toute excavation du sol d'une profondeur supérieure à 5m est soumise à l'avis d'un hydrogéologue agréé. A noter par ailleurs que l'article L.1322-4 du code de la santé publique s'applique dans ce périmètre : « Aucun sondage, aucun travail souterrain ne peuvent être pratiqués dans le périmètre de protection d'une source d'eau minérale naturelle déclarée d'intérêt public, sans autorisation préalable délivrée par le représentant de l'Etat dans le département. »

VI - 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, 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. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Pour les autres secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, situés dans la bande littorale de cent mètres ou dans les espaces proches du rivage, l'aménagement des constructions existantes reste autorisé dès lors qu'il ne constitue pas une extension de l'urbanisation

VII – REFERENTIEL THERMIQUE GRAND LAC

Référentiel thermique pour les travaux de rénovation

Poste de travaux	Niveau de performance minimum exigé
Isolation murs	R≥ 4 m².K/W
Isolation toiture terrasse	R≥ 5 m².K/W
Isolation combles perdus	R≥ 7,5m².K/W
Isolation toiture en pente (sarking ou sous rampants)	R≥ 7,5m².K/W
Isolation plancher bas (vide sanitaire, sous-sol)	R≥ 3,5 m².K/W
Menuiseries extérieures	Bois ou PVC : Uw < 1,3 W/m².K + Sw > 0,3 Aluminium : Uw < 1,7 W/m².K + Sw > 0,36
Ventilation	Ventilation simple flux type hygro A ou B ou ventilation double-flux

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 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 ilots.

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,

Dans l'îlot de type B1, il convient d'établir des règles de constructibilité différentes pour tenir compte des contraintes du patrimoine bâti existant à conserver et à intégrer à l'opération d'aménagement.

- *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,

De plus, dans l'îlot de type C1, des règles spécifiques s'appliquent dans l'objectif de maintenir les destinations actuelles, et permettre une évolution maîtrisée du bâtiment concerné.

- *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.

La zone est concernée par un ou plusieurs Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² 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'instauration dans le 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.

Date d'instauration des PAPAG :

- Franklin-Roosevelt : 23/05/2023

La zone UA est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité, sauf pour les OAP valant règlement (au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme).

Par défaut, tout projet visée par une OAP doit constituer une opération d'aménagement d'ensemble sauf exception mentionnée dans l'OAP.

Sur le secteur Prés Riants et le secteur Boncelin, des périmètres de projet ont été instaurés par délibérations du conseil municipal d'Aix-les-Bains (annexes au PLUi). Sur ces périmètres, un sursis à statuer peut être émis sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

UA_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	UA
Habitation	Logement	V* 1 ; 2 ; 3 ; 7
	Hébergement	V* 1 ; 2 ; 3 ; 7
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 1 ; 2 ; 3
	Restauration	V* 1 ; 2 ; 3
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* 1 ; 2 ; 3 ; 7
	Hôtel	V* 1 ; 2 ; 3 ; 8
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	V* 1 ; 2 ; 3
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* 1 ; 2 ; 3
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* 1 ; 2 ; 3
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* 1 ; 2 ; 3 ; 8
	Salles d'art et de spectacles	V * 1 ; 2 ; 3
	Équipements sportifs	V* 1 ; 2 ; 3
	Autres équipements recevant du public	V* 1 ; 2 ; 3
	Lieux de culte	V

Destination	Sous-Destination	UA
Autres activités des secteurs primaire secondaires ou tertiaires	Industrie	**X**
	Entrepôts	**V***
		6
	Bureau	**V***
		1 ; 2 ; 3 ; 7
	Centre de congrès et d'exposition	**V***
		1 ; 2 ; 3
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**
	Exploitation forestière	**X**

Autres usages, affectations du sol et activités

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***
		4 / 5
	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. Cette disposition ne s'applique pas à l'îlot de type B1.

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. 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.

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

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

7. Sauf pour les rez-de-chaussée ayant une façade concernée par le linéaire commercial, dans le cas des nouvelles constructions, ainsi que des changements de destination et sous-destinations.

8. Sauf dans l'îlot C1.

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 N°1 et 2 énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

1. Toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements ~~locatifs~~ sociaux. Dans l'îlot de type B1, minimum 25% du nombre de logements à construire devront être destinés à du locatif social.
2. Toute opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 25 % de logements sociaux à partir de 12 logements.
3. Pour toute opération décrite ci-avant, la part de logements ~~locatifs~~ sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) + BRS (Bail Réel et Solidaire) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Cette disposition ne s'applique pas à l'îlot de type B1.
4. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination ou de transformation d'un bâtiment existant.
5. Le calcul doit se faire sur la base du nombre de logements. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.
6. Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.
7. Toutes les opérations portant sur du logement et/ou de l'hébergement sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

UA_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 :

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'îlot de type B1 compte tenu des contraintes du patrimoine bâti existant à conserver et à intégrer à l'opération de réhabilitation des thermes.

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 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 m² 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 l'îlot de type B1 : Aucune règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est applicable à l'îlot de type B1 pour tenir compte des contraintes du site bâti existant à conserver et à intégrer à l'opération de réhabilitation des thermes.

7. 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.

8. Pour l'îlot de type C1 : Aucune règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est applicable pour tenir compte des contraintes du site existant.

9. 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.

10. 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.

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

    - Les débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas

    - Les sous-sols complètement enterrés

12. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, oriels et ITE 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.

Dans les îlots de type B1 et C1, les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons et oriels sont autorisés dans la limite de 2 m de profondeur, et à une hauteur minimum de 3 m par rapport au niveau du sol.

13. 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.

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

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

16. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sous condition que cette extension représente au maximum 20% d'emprise au sol de la construction, sans dépasser 30 m² d'emprise au sol ni de surface de plancher,

- à la création de surface de plancher dans le volume existant.

17. Pour l'OAP A46, la longueur maximum du front bâti sur l'avenue Alsace Lorraine sera de 30 mètres. Les bâtiments implantés en « peigne » par rapport à l'Avenue Alsace Lorraine seront séparés par un espace, végétalisé sauf contrainte technique, dont la largeur sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute (H/2).

    La façade principale des nouveaux bâtiments sur l'Avenue Alsace Lorraine sera alignée sur l'actuel bâtiment PPP de la parcelle BO 80. Ces façades pourront faire l'objet de décrochés ponctuels si ceux-ci sont situés au-delà du R+2, dans la mesure où elles seront traitées et animées de manière qualitative.

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 minimum.

4. Dans l'îlot de type B1, l'implantation est libre pour permettre la conservation des bâtiments patrimoniaux existants et leur intégration dans l'opération de réhabilitation des thermes.

5. 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 qui peuvent outrepasser sur une profondeur de 1,20m maximum, et pour les îlots D côté Nord où la distance minimum sera de 2m.

6. 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 et oriels, qui peuvent outrepasser sur une profondeur de 1,20 m maximum.

7. 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.

8. 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.

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

10. Dans l'îlot de type C1, l'implantation actuelle sera conservée.

11. Une implantation différente de celle permise dans les précédents alinéas est autorisée~~s~~ 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. Ces règles ne s'appliquent pas à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite.

14. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sous condition que cette extension représente au maximum 20% d'emprise au sol de la construction, sans dépasser 30 m² d'emprise au sol ni de surface de plancher,
- à la création de surface de plancher dans le volume existant.
- Pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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.

Pour l'îlot de type B1, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée pour des raisons de respect de la trame ancienne des bâtiments existants.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Non réglementée, sauf pour les annexes qui ne doivent pas dépasser 15m² d'emprise au sol chacune.

Hauteur des constructions

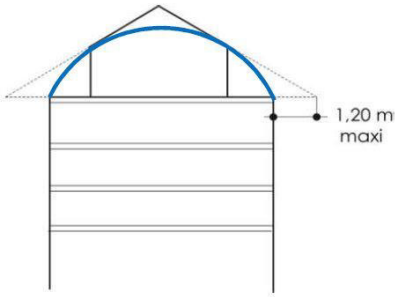
La hauteur maximale autorisée est fixée en nombre de niveaux indiqués sur les documents graphiques ou sur le plan d'épannelage pour la rue de Genève ou dans la pièce 3 du PLUI (OAP).

Dans l'îlot de type B1, la hauteur maximale des constructions - hors édicule technique - ne devra pas dépasser la côte altimétrique NGF + 314.55 à l'acrotère.
Dans l'îlot de type C1, la hauteur maximale des constructions - hors édicule technique - ne devra pas dépasser la côte altimétrique NGF + ~~267~~ 268,20 à l'acrotère.

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.
- Dans les îlots de type B1 et C1, les hauteurs de niveaux ne sont pas règlementées.
- 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 et surfaces gauches, 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.
    - Dans l'îlot de type B1, la hauteur maximale des constructions - hors édicule technique - ne devra pas dépasser la côte altimétrique 314.55 NGF à l'acrotère.
    - Dans l'îlot de type C1, la hauteur maximale des constructions - hors édicule technique - ne devra pas dépasser la côte altimétrique NGF + ~~267~~ 268,20 à l'acrotère.

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 L111-16 du Code de l'urbanisme, la hauteur à l'acrotère sera réduite d'un niveau courant, sauf pour les îlots de type B1 et C1.

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 ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sous condition que cette extension représente au maximum 20% d'emprise au sol de la construction, sans dépasser 30 m² d'emprise au sol ni de surface de plancher,
- à la création de surface de plancher dans le volume existant.

6. Pour l'OAP A46, le gabarit maximum est de R + 5 + Attique. Au droit des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.00m. La hauteur libre sous plafond des locaux commerciaux sera d'au moins 3m.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tout point du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les annexes d'une emprise maximale de 15 m² peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété, en respectant une dissociation entre deux annexes. Leur hauteur est limitée à 3m50 à l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale de chaque annexe ne doit pas dépasser 15m².

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 10m² 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 :*

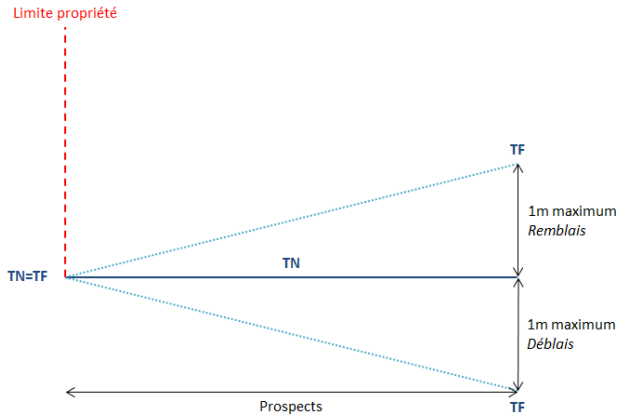
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

2.2.1 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 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 marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative



Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3. L'élimination de l'ambroisie 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.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sous condition que cette extension représente au maximum 20% d'emprise au sol de la construction, sans dépasser 30 m² d'emprise au sol ni de surface de plancher,
- à la création de surface de plancher dans le volume existant.

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% sauf dans les îlots D, D1 et D2 où la pente maximale est de 20% et dans les îlots de type B1 et C1 où la pente est non règlementée.

> les toitures en forme de dômes, voûtes et surfaces gauches.

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"

4. 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, sauf pour l'îlot B1. Idem pour l'îlot C1, sous condition que les superstructures soient regroupées sur le toit et bénéficient d'un traitement architectural qualitatif, et dans une hauteur maximale de 2m50 par rapport à la toiture.

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

Dans les îlots de type B1 et C1, des matériaux de couverture différents pourront être utilisés notamment pour des raisons d'intégration et de respect des composantes historiques du patrimoine bâti ancien à conserver et à valoriser, et sous condition d'une intégration architecturale qualitative.

6. Pour les seuls équipements publics, la règle observable est la suivante : les toitures doivent avoir une forme et un matériau adaptés à leur contexte.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

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

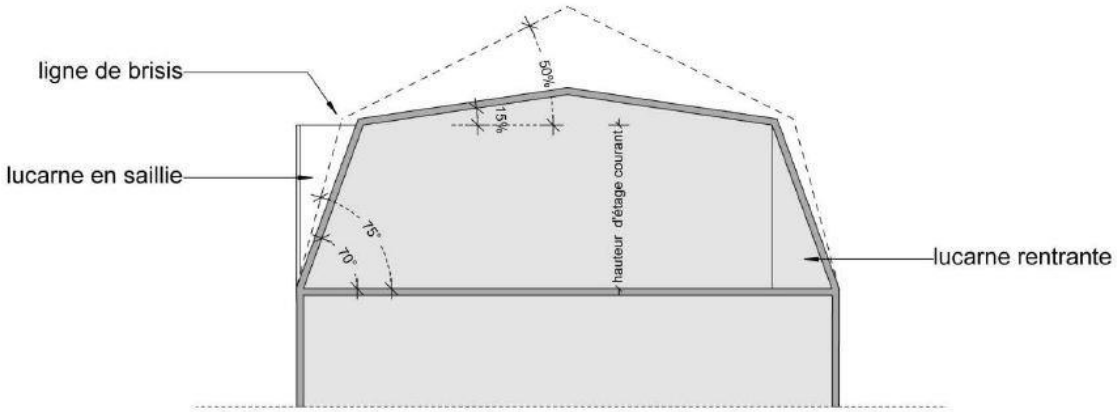
Les ouvertures ne chevauchent pas la ligne des brisis. Elles doivent être :

> 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.

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

Le profil volume 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.

3. Dans les îlots de type B1 et C1, les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble des bâtiments à condition qu'une partie soit végétalisée. Concernant l'îlot B1, elles devront être en harmonie avec les bâtiments patrimoniaux existants à conserver.

4. 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 noir, 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 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,

- les secteurs de plan-masse.

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%).

> 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.

6. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions et les annexes des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.

7. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sous condition que cette extension représente au maximum 20% d'emprise au sol de la construction, sans dépasser 30 m² d'emprise au sol ni de surface de plancher,
- à la création de surface de plancher dans le volume existant.

8. Pour l'OAP A46, les toitures terrasses devront être végétalisées. Les toitures en pans seront acceptées. Toutefois, leur simplicité sera privilégiée. Elles auront préférablement 2 pans (3 pans pour les toitures des angles).

2.2.3 Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée.

2. Dans l'îlot de type B1, sont admis les capteurs solaires installés en partie centrale des toitures terrasse des bâtiments de logements ainsi que sur les pergolas recouvrant les installations techniques, qu'ils soient ou non perceptibles depuis l'espace public. Dans l'îlot de type C1, cette disposition s'applique pour l'ensemble des bâtiments et pergolas, sous réserve que les capteurs solaires ne soient pas visibles depuis l'espace public.

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

4. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique démontrée par une étude, le taux pourra être adaptée.

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

6. Les climatiseurs, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

7. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

8. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

9. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce

périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération.

10. Pour l'OAP A46 Prés Riants Est :
La production d'énergie par des panneaux photovoltaïques est acceptée à condition que les éléments techniques s'intègrent à la composition de l'ensemble. Tous les équipements techniques (machineries, excroissances techniques et tuyaux) devront être intégrés dans la composition du bâtiment.

2.2.4 Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

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 installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.

3. 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.

4. 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.

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

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

7. 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.

8. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sous condition que cette extension représente au maximum 20% d'emprise au sol de la construction, sans dépasser 30 m² d'emprise au sol ni de surface de plancher,
- à la création de surface de plancher dans le volume existant.

Pour l'OAP A46 Prés Riants Est :
- Les façades aveugles sont à éviter, toutes les façades sont animées. Aucune installation de climatisation et de VMC ne sera visible en façade : toutes les extractions s'effectueront en toiture dans les espaces techniques qui doivent être intégrés à la toiture.
- 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.

2.2.5 Clôture

RAPPEL : Il n’est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits.

1. En limite sur la voie publique les clôtures doivent être urbaines et limitées à 1.70m.

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 barraudages 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.

2.3 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. Dans le cas des thermes, 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 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Toutefois, dans l'îlot de type B1, et sans que leur nombre ne puisse être supérieur à dix, sont autorisées les places de stationnement avec une surface minimale de 9.20 m², avec une largeur minimale de 2.30m et une longueur minimale de 4 m. Ces places de stationnement catégorie B seront conformes à la norme NFP 91.

> 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	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Logement et hébergement	1 place minimum par tranche entière de 90m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Dans l'îlot B 1, 1 place minimum par logement en accession à la propriété.	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat sauf dans l'îlot B1 : une demi-place minimum par logement locatif. 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 activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30m² de surface de plancher Dans l'îlot B1, il est exigé 1 place minimum pour 55m² de surface de plancher affectée aux bureaux et services.	1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général. Dans l'îlot B1, aucun minimum de place n'est exigé pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général. La disposition générale ne s'applique pas en cas de changement de destination ou de sous-destination.
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 25 m² de surface de plancher affectée à la vente Dans l'îlot B1, 1 place minimum pour 75m² 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
Restauration	1 place pour 6m² de surface de plancher de salle Dans l'îlot B1, 1 place minimum pour 25 m² de surface de 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
	1 place pour 2 lits	

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Etablissement de santé et d'action sociale		
Hébergement (résidence pour personnes âgées)	1 place pour 4 lits	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.	

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- Maximum 30% des places couvertes pour les logements collectifs pourront être fermées si le projet prévoit des caves ou des celliers (accessibles uniquement depuis les espaces communs) d'une surface minimum de 5m² chacun. Le nombre de caves et/ou celliers devra être au moins équivalent au nombre de places fermées.

Dispositions particulières

1. Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto-partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

2. Dans le périmètre concerné par le linéaire commercial, aucune place de stationnement n'est exigée pour les sous-destinations autorisées en rez-de-chaussée.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En plus, pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo.
Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

En plus, pour les constructions à usage de bureaux :

Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaires de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

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.

Cette disposition n'est pas applicable aux îlots de type B1 et C1.

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.

Cette disposition n'est pas applicable aux îlots de type B1 et C1.

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.

Sur l'îlot de type B1, les haies seront composées de plusieurs essences.

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.

Gestion des eaux pluviales

Sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues s'appliquent en priorité sur le présent règlement.

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, 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 pertinente hydraulique et géotechnique de gestion des eaux pluviales, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer une partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, tout projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier au débordement des ouvrages.

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, sauf pour les OAP valant règlement.

Par défaut, tout projet visée par une OAP doit constituer une opération d'aménagement d'ensemble sauf exception mentionnée dans l'OAP.

UH_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	UH
Habitation	Logement	**V**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V***
		3/4
	Restauration	**V**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**
	Hôtel	**V**
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**X**
	Équipements sportifs	**X**
	Autres équipements recevant du public	**V**
	Lieux de culte	**V***
		5

Destination	Sous-Destination	UH
Autres activités des secteurs primaire secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

		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
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X

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.

5. Seules les extensions liées aux lieux de culte existants sont autorisées.

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 N°1 et 2 énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas

1. Toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements ~~locatifs~~ sociaux.
2. Toute opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux à partir de 12 logements.
3. Pour toute opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) + BRS (Bail Réel et Solidaire) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.
4. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination ou de transformation d'un bâtiment existant.
5. Le calcul doit se faire sur la base du nombre de logements. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.
6. Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.
7. Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.
8. Toutes les opérations portant sur du logement et/ou de l'hébergement sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

UH_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 :

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. Dans une bande de 25m, 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. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, 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.

4. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, oriels et ITE 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.

5.Les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Lorsque la construction est projetée à proximité des voies publiques ou ouvertes au public, tel que défini par 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 jusqu'à 30 cm en limite

2. Au-delà de 25m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté :

- les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

- Les constructions mitoyennes sont autorisées :

- 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 annexes d'une emprise maximale de 15m²

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, sauf pour les annexes qui ne doivent pas dépasser 15m² d'emprise au sol chacune.

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 L111-16 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 ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum des annexes 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 autorisées, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les annexes d'une emprise maximale de 15 m² peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété, en respectant une dissociation entre deux annexes. Leur hauteur est limitée à 3m50 à l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale de chaque annexe ne doit pas dépasser 15m².

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 :*

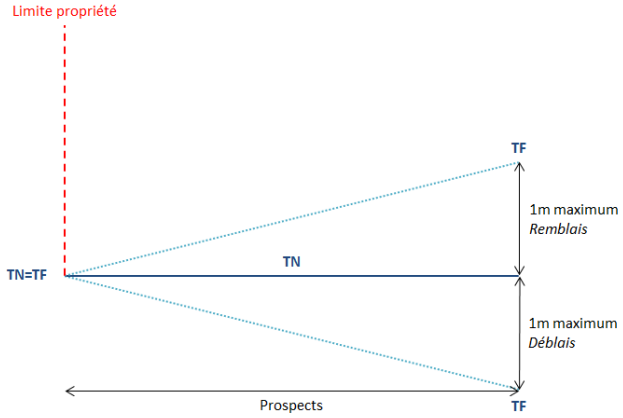
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

2.2.1. 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 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 marges d'isolement sont limités à +/- 1.00m pour arriver au terrain naturel sur la totalité des limites selon le schéma ci-dessous.



Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambroisie 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%.
- 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. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.
6. Pour les seuls équipements publics, la règle observable est la suivante : les toitures doivent avoir une forme et un matériau adaptés à leur contexte.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée et qu'elles s'inscrivent dans le volume global de la construction.

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 noir, gris ou brun. 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.

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

4. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

5. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions et les annexes des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.

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 sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée.

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

4. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique démontrée par une étude, le taux pourra être adapté.

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

6. Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

7. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

8. Ravalement de façade et rénovation

- En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.
- Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

9. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération. »

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

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 installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.

3. 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.

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.

2.2.5. Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits.

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 1.70m.

Elles doivent être composées :

- soit 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 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.

2.3. 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 m², 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*
Logement	1 place minimum pour 70m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement Obligation de créer du stationnement en cas de division d'une maison en plusieurs logements	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat 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.
	50% minimum des places exigées doivent être des places couvertes A partir de 5 logements, 30% minimum doivent être des places couvertes	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*1 place pour 30m² de surface de plancher*	~~*1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général*~~
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 25 m² 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
Restauration	1 place pour 6m² de surface de 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
Etablissement de santé et d'action sociale	1 place pour 2 lits	
Hébergement	1 place pour 4 lits	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- Maximum 30% des places couvertes pour les logements collectifs pourront être fermées si le projet prévoit des caves ou des celliers (accessibles uniquement depuis les espaces communs) d'une surface minimum de 5m² chacun. Le nombre de caves et/ou celliers devra être au moins équivalent au nombre de places fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto-partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est

nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

En plus, pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo.
Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

En plus, pour les constructions à usage de bureaux :

Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UH_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL 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.

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 :

Ces dispositions ne s'appliquent 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 m² 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 règlementation 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

Sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues s'appliquent en priorité sur le présent règlement.

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, 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 pertinente hydraulique et géotechnique de gestion des eaux pluviales, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer une partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, tout projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier au débordement des ouvrages.

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, sauf pour les OAP valant règlement.

Par défaut, tout projet visée par une OAP doit constituer une opération d'aménagement d'ensemble sauf exception mentionnée dans l'OAP.

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	**V**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V**
	Restauration	**V**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**
	Hôtel	**V**
	Autres hébergements touristiques	**V**
	Cinéma	**V**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**V**
	Équipements sportifs	**V**
	Autres équipements recevant du public	**V**
	Lieux de culte	**V**

Destination	Sous-Destination	UB
Autres activités des secteurs primaire secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	V*
		3
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

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
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X

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 N°1 et 2 énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

1. Toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements ~~locatifs~~ sociaux.
2. Toute opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux à partir de 12 logements.
3. Pour toute opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) + BRS (Bail Réel et Solidaire) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.
4. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination ou de transformation d'un bâtiment existant.
5. Le calcul doit se faire sur la base du nombre de logements Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.
6. Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.
7. Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.
8. Toutes les opérations portant sur du logement et/ou de l'hébergement sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

UB_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 :

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. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, 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.

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 à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.

> 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

> 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 autorisée~~s~~ pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

5. Lorsque le terrain a une profondeur minimum de 40m, la partie arrière devient constructible sous réserve de respecter un recul de 25m minimum par rapport au domaine public. Cette règle s'applique également aux parcelles non situées en bordure du domaine public, sous réserve que celles-ci aient une profondeur minimum de 20m.

6. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sous condition que cette extension représente au maximum 20% d'emprise au sol de la construction, sans dépasser 30 m² d'emprise au sol ni de surface de plancher,

- à la création de surface de plancher dans le volume existant.

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.

2. Par rapport aux autres limites séparatives et par rapport à l'ensemble des limites parcellaires pour les constructions édifiées au-delà des 6 m depuis les voies et emprises publiques, 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, 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 jusqu'à 30 cm en limite

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 autorisée pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sous condition que cette extension représente au maximum 20% d'emprise au sol de la construction, sans dépasser 30 m² d'emprise au sol ni de surface de plancher,
- à la création de surface de plancher dans le volume existant.

6. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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. Elle sera calculée de mur à mur pour les constructions ayant un débord de toit inférieur à 1m20.

Ne concerne pas :

> les liaisons fonctionnelles de faibles importances

> les liaisons fonctionnelles permettant de conserver une transparence

> les stationnements ou sous-sols complètement enterrés

> les piscines.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Non réglementée, sauf pour la construction projetée en partie arrière des parcelles d'une profondeur minimum de 40m pour laquelle l'emprise au sol ne pourra excéder 100m² au total.

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 ».
   - 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 L111-16 du Code de l'urbanisme, la hauteur à l'acrotère sera réduite de 2mètres.

3. Les 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 ;
   - Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

   - à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sous condition que cette extension représente au maximum 20% d'emprise au sol de la construction, sans dépasser 30 m² d'emprise au sol ni de surface de plancher,

   - à la création de surface de plancher dans le volume existant.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe 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 annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les annexes d'une emprise maximale de 15 m² peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété, en respectant une dissociation entre deux annexes. Leur hauteur est limitée à 3m50 à l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale de chaque annexe ne doit pas dépasser 15m²

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 :*

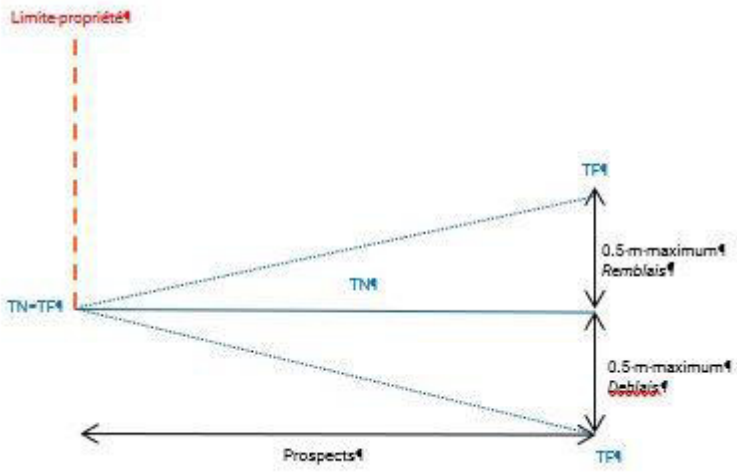
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

2.2.1. 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 par rapport au terrain naturel.

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

1. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 0.50m pour arriver au terrain naturel sur la totalité des limites selon le schéma ci-dessous.



Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent pas :

> pour les talus végétalisés avec pente unique régulière et respect du terrain naturel le long des limites séparatives ;

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

3. L'élimination de l'ambroisie 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. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sous condition que cette extension représente au maximum 20% d'emprise au sol de la construction, sans dépasser 30 m² d'emprise au sol ni de surface de plancher,
- à la création de surface de plancher dans le volume existant.

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 et surfaces gauches.

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. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

5. Pour les seuls équipements publics, la règle observable est la suivante : les toitures doivent avoir une forme et un matériau adaptés à leur contexte.

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 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.

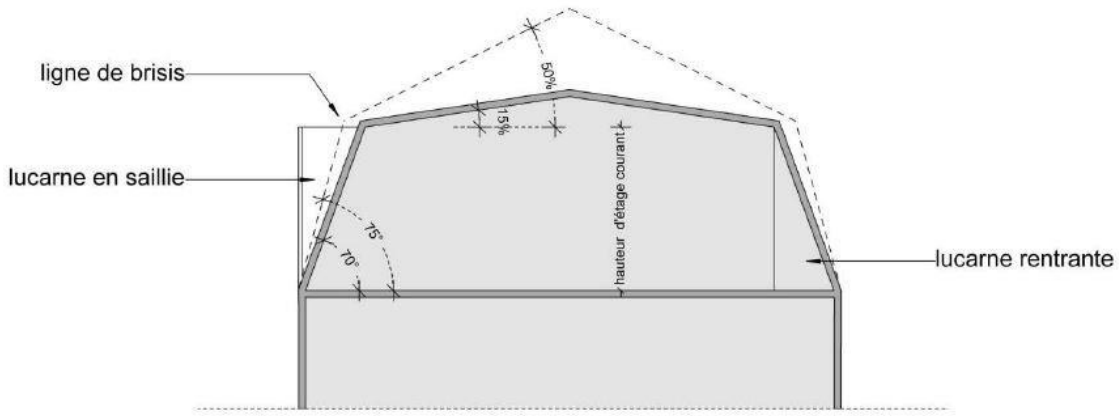
Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

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.

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

Le volume 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 à usage d'activités.
- Si elles s'inscrivent dans le volume global de la construction.

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.

4. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions et les annexes des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sous condition que cette extension représente au maximum 20% d'emprise au sol de la construction, sans dépasser 30 m² d'emprise au sol ni de surface de plancher,
- à la création de surface de plancher dans le volume existant.

2.2.3 Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée.

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

3. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique démontrée par une étude, le taux pourra être adaptée.

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

5. Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

6. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

   - Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
   - La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
   - Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

7. Ravalement de façade et rénovation :

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

8. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération. »

2.2.4 Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

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 installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.

3. 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.

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.

7.Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sous condition que cette extension représente au maximum 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher,
- à la création de surface de plancher dans le volume existant.

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 1.70m.

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 barraudages 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.

2.3. 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 m², 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*
Logement	1 place minimum par tranche entière de 70m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement Obligation de créer du stationnement en cas de division d'une maison en plusieurs logements	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat 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.
	50% minimum des places exigées doivent être des places couvertes	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 25 m² 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
Restauration	1 place pour 6m² de surface de 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
Etablissement de santé et d'action sociale	1 place pour 2 lits	
Hébergement	1 place pour 4 lits	
Lieux de culte	1 place pour 6 places assises	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- Maximum 30% des places couvertes pour les logements collectifs pourront être fermées si le projet prévoit des caves ou des celliers (accessibles uniquement depuis les espaces communs) d'une surface minimum de 5m² chacun. Le nombre de caves et/ou celliers devra être au moins équivalent au nombre de places fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto-partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de

véhicules propres dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

En plus, pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

En plus, pour les constructions à usage de bureaux :

Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UB_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

1. aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique
2. aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques.
3. aux bassins de piscine, et aux annexes d'une emprise maximale de 15m².

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 m² 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.

UB_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 règlementation 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

Sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues s'appliquent en priorité sur le présent règlement.

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, 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 pertinente hydraulique et géotechnique de gestion des eaux pluviales, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer une partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, tout projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier au débordement des ouvrages.

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 UBL

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, sauf pour les OAP valant règlement.

Par défaut, tout projet visée par une OAP doit constituer une opération d'aménagement d'ensemble sauf exception mentionnée dans l'OAP.

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*
		1/4		4	1/4	1/4
	Hébergement	X	V	V	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	V*	V*	V*	V*	V*
		9	16	1	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		
	Hôtel	V*	V*	V*	V*	V*
		17	17	17	11	11
	Autres hébergements touristiques	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
	Lieux de culte	V	V	V	V	V
		18	18	18	18	18
Autres activités des secteurs primaire secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X
	Bureau	V*	V	V*	V*	V*
		13		8	13	13
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	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

Autres usages, affectations du sol et activités

		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
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V	V	V	X	X

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 m² 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.

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 150m² de surface de plancher.

9. Le commerce de détail uniquement est autorisé à condition d'être inférieur à 500m² 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.

13. Ils sont autorisés à condition que l'opération ne soit pas à dominantes 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 400m² 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

18. Seules les extensions liées aux lieux de culte existants sont autorisées.

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 N°1 et 2 énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

1. Toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements ~~locatifs~~ sociaux.
2. Toute opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux à partir de 12 logements.
3. Pour toute opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) + BRS (Bail Réel et Solidaire) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.
4. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination ou de transformation d'un bâtiment existant.
5. Le calcul doit se faire sur la base du nombre de logements. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.
6. Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.
7. Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.
8. Toutes les opérations portant sur du logement et/ou de l'hébergement sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.
9. 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.
10. ~~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.~~
11. 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, 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.

5 Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m sauf disposition contraire précédemment exposée.

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 sont illustrés et présentent 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 fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les annexes d'une emprise maximale de 15m² 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'ambroisie 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"

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

4. Pour les seuls équipements publics, la règle observable est la suivante : les toitures doivent avoir une forme et un matériau adaptés à leur contexte.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être principalement végétalisée et de s'inscrire dans le volume global de la construction.

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini de teinte mate, d'aspect noir, gris ou brun. 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.

4. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

5. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions et les annexes des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.

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 sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas

dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée.

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 nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique démontrée par une étude, le taux pourra être adaptée.

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

7. Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

8. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

9. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

10. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération.

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation.

1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.

2. Concernant les façades 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.

Concernant les façades en profondeur :

- 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.

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

3. Les façades doivent être largement vitrées.

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

4. 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.

5. 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.

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.

7. 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 1.70m.

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.

5. Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits.

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 scellées 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.

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

2.3 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 m², 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)	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Logement	▪ 1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement et un maximum de 1 box	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.
	▪ 100% des places exigées doivent être des places couvertes, enterrés ou semi enterrés ou sous pilotis.	

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Résidence étudiante	▪ 1 place pour 3 logements en sous-secteurs UBLp et UBLe ▪ 2 places pour 3 logements en sous-secteurs UBLh et UBLt	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place pour 30m² de surface de plancher ▪ 100% des places exigées doivent être des places couvertes, enterrés ou semi enterrés ou sous pilotis	
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 25 m² (en UBLp et UBLe) et pour 50m² (en UBLh et UBLt) de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	▪ 1 place pour 2 chambres ▪ 100% des places exigées doivent être des places couvertes, enterrés ou semi enterrés ou sous pilotis	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
Résidences de tourisme	▪ 2 places pour 3 logements ▪ 100% des places exigées doivent être des places couvertes, enterrés ou semi enterrés ou sous pilotis	
Equipements touristique et équipements de loisir	1 place pour 40 m² de surface de plancher Pour la sous-destination « cinéma », le nombre de stationnement n'est pas règlementé	
Restauration	1 place par tranche de 12m² de surface de 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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- Maximum 30% des places couvertes pour les logements collectifs pourront être fermées si le projet prévoit des caves ou des celliers (accessibles uniquement depuis les espaces communs) d'une surface minimum de 5m² chacun. Le nombre de caves et/ou celliers devra être au moins équivalent au nombre de places fermées. En UBLh, pour les logements sociaux, ce taux maximum pourra être porté à 70% des places couvertes.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto-partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est

nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

Stationnement des cycles :

Non règlementé

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UBL_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL 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 sont listées en annexe 1.

UBL_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.

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

Sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues s'appliquent en priorité sur le présent règlement.

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, 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 pertinente hydraulique et géotechnique de gestion des eaux pluviales, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer une partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, tout projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier au débordement des ouvrages.

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, sauf pour les OAP valant règlement.

Par défaut, tout projet visée par une OAP doit constituer une opération d'aménagement d'ensemble sauf exception mentionnée dans l'OAP.

La zone est concernée par un ou plusieurs Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² 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'instauration dans le 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.

Date d'instauration des PAPAG :

- Centre commercial des Bateliers : 17/06/2025

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	Artisanat et commerce de détail	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
	Hôtel	V	V*
			3
	Autres hébergements touristiques	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	V	X
	Équipements sportifs	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V
	Lieux de culte	V*	V*
		5	5
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Entrepôts	X	X
	Bureau	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	V	V

Destination	Sous-Destination	UC	UCm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

		UC	UCm
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
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X

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 400m² de surface de vente.

5. Seules les extensions liées aux lieux de culte existants sont autorisées.

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 N°1 et 2 énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

1. Toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements ~~locatifs~~ sociaux.
2. Toute opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux à partir de 12 logements.
3. Pour toute opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) + BRS (Bail Réel et Solidaire) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.

4. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination ou de transformation d'un bâtiment existant.
5. Le calcul doit se faire sur la base du nombre de logements. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.
6. Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.
7. Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.
8. Toutes les opérations portant sur du logement et/ou de l'hébergement sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.
9. 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. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, 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 n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.

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.

8. 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.

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, 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 jusqu'à 30 cm en limite

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.

4 Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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 L111-16 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 fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

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

1. Les annexes d'une emprise maximale de 15 m² peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété, en respectant une dissociation entre deux annexes. Leur hauteur est limitée à 3m50 à l'acrotère et au faîtage.

2. Ils sont limités à deux annexes et une piscine par îlot de propriété.

3. L'emprise au sol maximale de chaque annexe ne doit pas dépasser 15m².

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.

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.

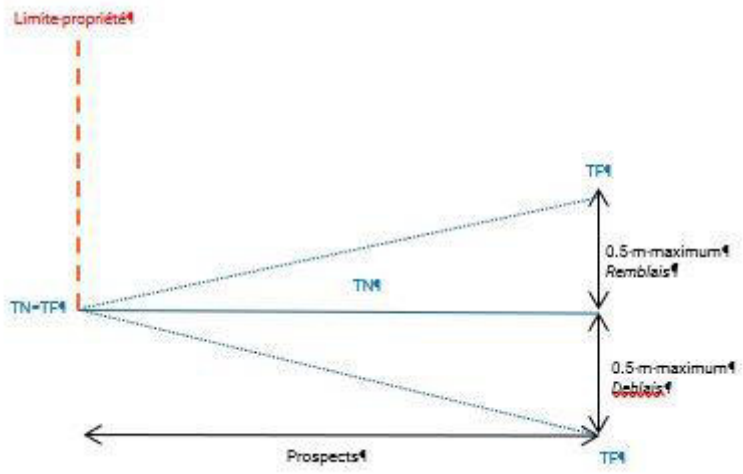
2.2.1 Mouvements de sols

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 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 marges d'isolement sont limités à +/- 0.50m pour arriver au terrain naturel sur la totalité des limites selon le schéma ci-dessous



Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent pas :

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

3. L'élimination de l'ambroisie 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 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. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

5. Pour les seuls équipements publics, la règle observable est la suivante : les toitures doivent avoir une forme et un matériau adaptés à leur contexte.

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

Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

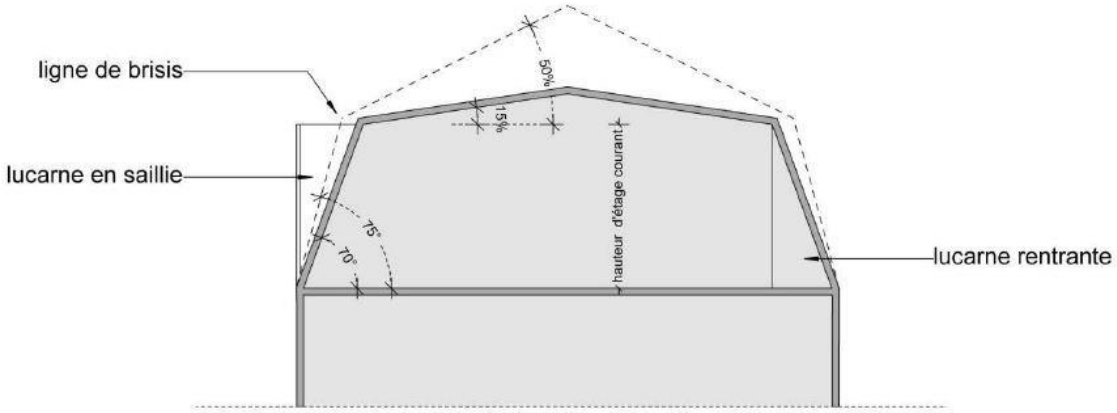
Les ouvertures ne chevauchent pas la ligne des brisis. Elles doivent être :

- 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 volume doit respecter le schéma suivant :

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



2. Dans le cas des toitures à deux pans minimum, elles doivent respecter une pente comprise entre 50 et 60%, sauf architecture contemporaine justifiée.

3. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être principalement végétalisées et de s'inscrire dans le volume global de la construction.

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%).

4. Les dispositions relatives aux pentes et au nombre de pans des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions et les annexes 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 éléments techniques de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés aux constructions.

2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée.

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

4. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique démontrée par une étude, le taux pourra être adaptée.

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

6. Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

7. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

8. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

9. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération.

2.2.4 Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

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 installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.

3. 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.

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.

2.2.5 Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits.

1.En limite sur la voie publique les clôtures doivent être urbaines et limitées à 1.70m.

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.

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.

2.3 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 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitation	1 place minimum par tranche entière de 70m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat 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	Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination.
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt collectif
Commerce	1 place pour 25 m² 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 6m² de surface de 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	1 place pour 4 lits	

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
dépendantes ou en difficultés		
Bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général	Règle de stationnement adaptée correspondant aux besoins de la construction pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général	
Lieux de culte	1 place pour 6 places assises	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- Maximum 30% des places couvertes pour les logements collectifs pourront être fermées si le projet prévoit des caves ou des celliers (accessibles uniquement depuis les espaces communs) d'une surface minimum de 5m² chacun. Le nombre de caves et/ou celliers devra être au moins équivalent au nombre de places fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto-partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

En plus, pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

En plus, pour les constructions à usage de bureaux :

Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UC_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL 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.

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 m² 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.

UC_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.

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 règlementation 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 règlementation 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 règlementation 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.

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. Il contient des sous-secteurs :

- UDL qui définit les ensembles urbanisés compris dans la bande des 100m.
- UDb correspondant à un secteur de maisons pavillonnaires ayant les mêmes traits architecturaux.
- UDc situé à proximité du centre-ville et qui permet une densification plus importante.

« 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 est concernée par un ou plusieurs Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² 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'instauration dans le 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.

Date d'instauration des PAPAG :

- Franklin-Roosevelt : 23/05/2023

- Centre Hospitalier : 17/06/2025

La zone UD est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité, sauf pour les OAP valant règlement.

Par défaut, tout projet visée par une OAP doit constituer une opération d'aménagement d'ensemble sauf exception mentionnée dans l'OAP.

Sur le secteur Prés Riants et le secteur Boncelin, des périmètres de projet ont été instaurés par délibérations du conseil municipal d'Aix-les-Bains (annexes au PLUi). Sur ces périmètres, un sursis à statuer peut être émis sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

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.

PRISE EN COMPTE DE LA SOURCE RAPHY SAINT SIMON

Les prescriptions du rapport de l'hydrogéologue s'appliquent en cohérence avec la prescription graphique figurée au zonage. En particulier dans le périmètre rapproché, toute nouvelle construction individuelle ou collective, de toute nature, à l'exception des réhabilitations et des agrandissements est interdite.

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, UDb, UDc	UDL
Habitation	Logement	V	V*
			8/7~~/9~~
	Hébergement	V	V*
			8/7~~/9~~
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V*
		1/8	8/7~~/9~~/10
	Restauration	V	V*
			8/7~~/9~~
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*
			8/7~~/9~~
	Hôtel	V*	V*
		2	8/7~~/9~~
	Autres hébergements touristiques	V*	V*
		2	8/7~~/9~~
	Cinéma	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V*
			8/7~~/9~~
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V*
			8/7~~/9~~
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V*
			8/7~~/9~~
	Salles d'art et de spectacles	V	V*
			8/7~~/9~~
	Équipements sportifs	V	V*
			8/7~~/9~~
	Autres équipements recevant du public	V	V*
			8/7~~/9~~
	Lieux de culte	V	V

Destination	Sous-Destination	UD, UDb, UDc	UDL
		11	11
Autres activités des secteurs primaire secondaires ou tertiaires	Industrie	V*	V*
		1/10	10
	Entrepôts	X	X
	Bureau	V	V*
			8/~~7/9~~
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

		UD, UDb, UDc	UDL
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**
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	**X**	**X**
	Les installations classées soumises à autorisation	**X**	**X**

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Rappel : La démolition des constructions repérées par une étoile, ou situées dans un secteur identifié sur les documents graphiques en tant qu'ensemble bâti intéressant au titre de l'article L 151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir qui pourra faire l'objet d'un refus.

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 ;

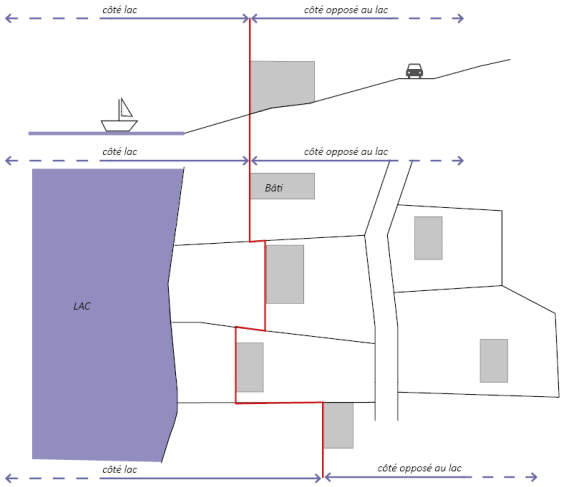
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

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 extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50m² de surface de plancher et 30m² 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.

7. Les extensions des constructions existantes sont autorisées si elles s'implantent côté opposé au lac défini par le schéma ci-après.



8. Les extensions des activités existantes dès lors qu'elles sont liées à une mise aux normes et limitées à 30m² non renouvelable.

10. Les extensions des activités existantes dès lors qu'elles sont liées à une mise aux normes et limitées à 30m² non renouvelable.

11. Seules les extensions liées aux lieux de culte existants sont autorisées.

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 N°1 et 2 énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

1. Toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements ~~locatifs~~ sociaux.
2. Toute opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux à partir de 12 logements.
3. Pour toute opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) + BRS (Bail Réel et Solidaire) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.
4. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination ou de transformation d'un bâtiment existant.

5. Le calcul doit se faire sur la base du nombre de logements. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.
6. Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.
7. Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.
8. Toutes les opérations portant sur du logement et/ou de l'hébergement sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

UD_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 ou plan masse valant règlement.

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

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 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, 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 :

- des motifs de sécurité publique.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul : l'extension limitée à 30m² de surface de plancher peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant.

2. Ces règles ne concernent pas :

- Equipements d'intérêts collectifs et services publics ;
- l'épaisseur de l'isolation thermique extérieure (ITE) dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi) : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.

- l'édification de clôture.
- Les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas.

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 :

Sauf dispositions particulières, les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Ces règles ne concernent pas :
   - les débords de toiture, balcon, oriels, escaliers non cloisonnés, qui peuvent outrepasser cette distance minimum dans la limite de 1.20m maximum.
   - Equipements d'intérêts collectifs et services publics,
   - l'épaisseur de l'isolation thermique extérieure (ITE) dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi) jusqu'à 30 cm en limite
   - 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.

3. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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. Elle sera calculée de mur à mur pour les constructions ayant un débord de toit inférieur à 1m20.

Ne sont pas concernés par cette disposition les sous-sols, ni les piscines.

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 calcul de l'emprise au sol existante correspond à la somme des emprises au sol des constructions, hors piscines et annexes.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal est défini selon le tableau ci-dessous.

Seuil	Surface terrain	CES
1	1 m² à 500 m²	**0,21**
2	501 m² à 1000 m²	**0,18**
3	1001 m² à 1500 m²	**0,16**
4	1501 m² à plus	**0,14**
Les valeurs seront toujours arrondies à l'unité supérieure		

Ces dispositions ne font pas obstacle au bénéfice de l'article ci-après relatif au « Annexes 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 pourront être autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol, sans dépasser 30m² de surface de plancher, non renouvelable.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

En zone UDc les secteurs ne sont pas soumis à un coefficient d'emprise au sol.

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 ;
- 9 m au faîtage.

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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

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 ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

En sous-secteur UDb la hauteur maximale autorisée des constructions est de 8 mètres.

Règles d'implantation d'annexes 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 de l'annexe 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 annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les annexes d'une emprise maximale de 15 m² peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété, en respectant une dissociation entre deux annexes. Leur hauteur est limitée à 3m50 à l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale de chaque annexe ne doit pas dépasser 15m²

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, terrasses et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

4. En UDL, les annexes doivent être implantées côté opposé au lac.

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.

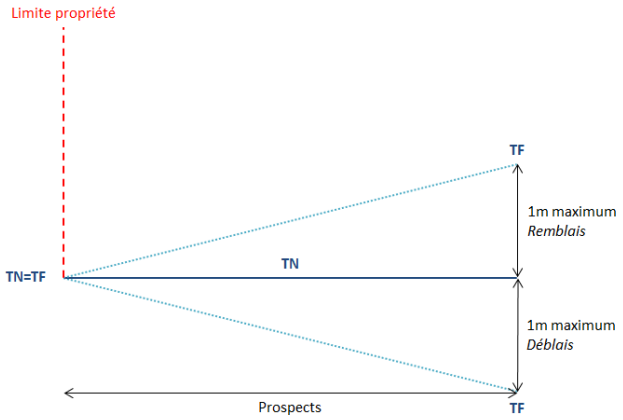
2.2.1. Mouvements de sols

DISPOSITIONS GENERALES :

1.Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m 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 marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel sur la totalité des limites selon le schéma ci-dessous



Ces dispositions (1. et 2.) ne s'appliquent pas :

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

3. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux et la végétalisation des terres doivent être privilégiés. 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%.

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" et les lucarnes si elles ne sont pas alignées sur les percements des façades.

4. Pour les seuls équipements publics, la règle observable est la suivante : les toitures doivent avoir une forme et un matériau adaptés à leur contexte.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

<u>1. Toitures terrasses</u>

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée, qu'elles s'inscrivent dans le volume global de la construction et que leur pente ne dépasse pas 6%.

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 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.

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 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 vantelles (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.

2. La tôle

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%).

3. Les pentes et le nombre de pans

Les dispositions relatives aux pentes et au nombre de pans 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 annexes

- les vérandas et pergolas

- 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

4. Les matériaux de couverture

Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquelles le verre est à privilégier.

5. En sous-secteur UDb dans le cas de reconfiguration de la toiture d'une construction existante, les pentes de toit devront être maintenues à l'identique. Dans le cas d'une extension, la pente de la toiture de l'extension devra être similaire au bâtiment principal.

2.2.3. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation.

1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.

2. Le blanc pur est interdit pour les façades.

2.2.4. Clôtures

DISPOSITIONS GENERALES :

Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits.

1. La hauteur des clôtures est limitée à 1.70m par rapport au terrain naturel, en limite séparative et 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.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique
- respecter les règles imposées par le PPRI
- des installations sportives et scolaires

2.2.5. Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée.

2. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique démontrée par une étude, le taux pourra être adaptée.

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

4. Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

5. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

6. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

7. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce

périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération.

2.3. Stationnement

Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, mais en dehors des voies publiques (L151-33).

- 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 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitation	▪ 1 place minimum par tranche entière de 70m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes. ▪ 1 place visiteur pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé (à partir de 5 logements). Obligation de créer du stationnement en cas de division d'une maison en plusieurs logements	1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat. 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. Lorsqu'une place couverte est transformée en surface de plancher, elle doit être compensée par une autre place couverte.
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	
Artisanat et commerce de détail	1 place minimum par tranche entière de 25m² affectées à la vente. La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas pris en compte dans le calcul.	
Hôtel et autres hébergements touristiques	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
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 6m² de surface de 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
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction.	Salle d'art et spectacle : 1 place pour 6 places assises

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
	Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	
Lieux de culte	1 place pour 6 place assises	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- Maximum 30% des places couvertes pour les logements collectifs pourront être fermées si le projet prévoit des caves ou des celliers (accessibles uniquement depuis les espaces communs) d'une surface minimum de 5m² chacun. Le nombre de caves et/ou celliers devra être au moins équivalent au nombre de places fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto-partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

En plus, pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

En plus, pour les constructions à usage de bureaux :

Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UD_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Espace libre

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues 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 :
Ces dispositions ne s'appliquent 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,;
- aux bassins de piscines et aux annexes d'une emprise maximale de 15m².

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 m² 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 listée en annexe 1.

UD_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 sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Le pétitionnaire est tenu de se conformer aux prescriptions administratives et techniques définies au règlement de voirie de la Ville d'Aix-les-Bains.

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.

Lorsque la voie dessert 1 ou 2 nouveaux logements, la largeur de la chaussée doit être de 3m minimum dans les parties droites et de 3,5m minimum dans les courbes prononcées.

Lorsque la voie dessert 3 ou 4 nouveaux logements, la largeur de la chaussée doit être de 4m minimum.

Lorsque la voie dessert plus de 4 nouveaux logements, la largeur de la chaussée doit être de 5m minimum avec un trottoir de 1,40m libre de tout obstacle.

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 règlementation 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

Sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues s'appliquent en priorité sur le présent règlement.

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, 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 pertinente hydraulique et géotechnique de gestion des eaux pluviales, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer une partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, tout projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier au débordement des ouvrages.

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 est concernée par un ou plusieurs Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² 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'instauration dans le 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.

Date d'instauration des PAPAG :

- Franklin-Roosevelt : 23/05/2023

La zone UF est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité, sauf OAP valant règlement.

Par défaut, tout projet visée par une OAP doit constituer une opération d'aménagement d'ensemble sauf exception mentionnée dans l'OAP.

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	**V**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V***
		4/3/6
	Restauration	**V**
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	**V**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**V**
	Équipements sportifs	**V**
	Autres équipements recevant du public	**V**
	Lieux de culte	**V***
		6
Autres activités des secteurs primaire secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

		UF
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
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X
	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.

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 400m² de surface de vente.

7. Seules les extensions liées aux lieux de culte existants sont autorisées.

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 N°1 et 2 énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

1. Toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements ~~locatifs~~ sociaux.
2. Toute opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux à partir de 12 logements.
3. Pour toute opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) + BRS (Bail Réel et Solidaire) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.
4. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination ou de transformation d'un bâtiment existant.
5. Le calcul doit se faire sur la base du nombre de logements Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

6. Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.
7. Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.
8. Toutes les opérations portant sur du logement et/ou de l'hébergement sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

UF_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 :

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. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, 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. 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 sauf pour le secteur de l'OAP A33.

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 à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.

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

DISPOSITIONS GENERALES :

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, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

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 jusqu'à 30 cm en limite

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.

6. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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

DISPOSITIONS GENERALES :

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit respecter un recul d'au moins 6m. Elle sera calculée de mur à mur pour les constructions ayant un débord de toit inférieur à 1m20.

Ne sont pas concernés par cette disposition les sous-sols.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

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 :

- la distance minimale entre deux bâtiments voisins sera supérieure ou égale aux ¾ de la hauteur du bâtiment le plus haut des deux, sans être inférieure à 8m. Au rez-de-chaussée, des éléments ponctuels pourront s'implanter librement de manière à laisser des passages visuels d'au moins 6 mètres. Les balcons pourront outrepasser cette distance minimale par une profondeur de 1m20 maximum ;

- ne sont pas concernés les sous-sols enterrés.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.
1. Les annexes 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 annexes ne doit pas dépasser 15m².
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, terrasses et plages comprises.
4. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

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

Les hauteurs maximales sont indiquées aux documents graphiques (zoom).

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. La hauteur est réduite de 2m dans le cas de toiture terrasse.

2. Dans l'entité L ou lorsque le niveau d'un bâtiment est R+4, le dernier étage devra être situé en attique ou en retrait d'1m.

2bis. Dans l'entité J, le dernier étage devra être situé en attique ou en retrait d'1m, sauf pour les circulations verticales qui devront toutefois être le moins visible possible depuis le domaine public existant ou futur.

3. Une hauteur de 1m supplémentaire est accordée en cas d'activités en rez-de-chaussée

4. 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 1,50lm 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 fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

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 par rapport au terrain naturel.

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

2. Les mouvements de terres dans les marges d'isolement sont limités à +/- 0.50m pour arriver au terrain naturel en limite séparative, sauf aménagement artificiel pré-existant (par exemple : dépôt de terre par-dessus le terrain naturel).

Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

3. L'élimination de l'ambroisie 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. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.
5. Pour les seuls équipements publics, la règle observable est la suivante : les toitures doivent avoir une forme et un matériau adaptés à leur contexte.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée et qu'ils s'inscrivent dans le volume global de la construction.

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 et au nombre de pans des toitures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.

7. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

8. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions et les annexes des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.

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 sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée.

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

4. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée En cas d'impossibilité technique démontrée par une étude, le taux pourra être adaptée.

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

6. Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

7. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

8. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

9. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération.

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

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 installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.

3. Les matériaux utilisés en extérieur doivent être constitués de maçonnerie de pierres apparentes, enduits, bois, verre ou tout autre matériau présentant un aspect fini.

4. Les accès aux sous-sols seront regroupés et au maximum traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

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

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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ENTITES :

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.

- 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'ilot, 3 entrées aux logements depuis le chemin des Moellerons.

Dans toutes les entités, les cœurs d'ilots devront être accessibles depuis les parties collectives des bâtiments collectifs.

2.2.5. Clôtures

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES

Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits.

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 1.70m. Elles sont composées :

- obligatoirement 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.

- 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.

2.3. 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 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Logement	1 place minimum par tranche entière de 90m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement	▪ 1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat ▪ 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
	50% minimum des places exigées doivent être des places couvertes, en sous-sol ou intégrées au bâti	Les places couvertes peuvent également être accolées au bâti pour les opérations inférieures à 5 logements. Les places non couvertes sont regroupées par 10 places maximum
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60m² de surface de plancher	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse 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
Restauration	1 place pour 6m² de surface de plancher de salle	Dans l'hypothèse 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
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 places assises	
Hébergement	1 place pour 4 lits	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- Maximum 30% des places couvertes pour les logements collectifs pourront être fermées si le projet prévoit des caves ou des celliers (accessibles uniquement depuis les espaces communs) d'une surface minimum de 5m² chacun. Le nombre de caves et/ou celliers devra être au moins équivalent au nombre de places fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto-partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

En plus, pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

En plus, pour les constructions à usage de bureaux :

Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UF_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.4. 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.

2.5. 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 listée 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 règlementation 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

Sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues s'appliquent en priorité sur le présent règlement.

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, 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 pertinente hydraulique et géotechnique de gestion des eaux pluviales, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer une partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, tout projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier au débordement des ouvrages.

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, sauf OAP valant règlement.

Par défaut, tout projet visée par une OAP doit constituer une opération d'aménagement d'ensemble sauf exception mentionnée dans l'OAP.

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	**V***
		1
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V***
		5
	Restauration	**V**
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**
	Hôtel	**V**
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	**V**
	Lieux de culte	**X**
Autres activités des secteurs primaire secondaires ou tertiaires	Industrie	**V***
		5
	Entrepôts	**V***
		4
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**
	Exploitation forestière	**X**

Autres usages, affectations du sol et activités

		UG
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
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X

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 m² 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 N°1 et 2 énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

1. Toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements ~~locatifs~~ sociaux.
2. Toute opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux à partir de 12 logements.
3. Pour toute opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) + BRS (Bail Réel et Solidaire) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.
4. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination ou de transformation d'un bâtiment existant.
5. Le calcul doit se faire sur la base du nombre de logements Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

6. Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.
7. Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.
8. Toutes les opérations portant sur du logement et/ou de l'hébergement sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

UG_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 :

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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

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 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 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, 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.

6. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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.

Les annexes de moins de 15 m² sont interdites.

Hauteur des constructions

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 L111-16 du Code de l'urbanisme,

2. Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-16 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 fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

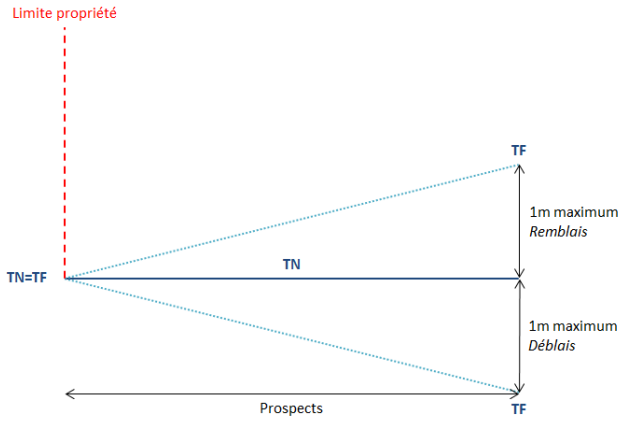
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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 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 marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.



Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent 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 si elles s'inscrivent dans le volume global de la construction.

- 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. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.
5. Pour les seuls équipements publics, la règle observable est la suivante : les toitures doivent avoir une forme et un matériau adaptés à leur contexte.

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

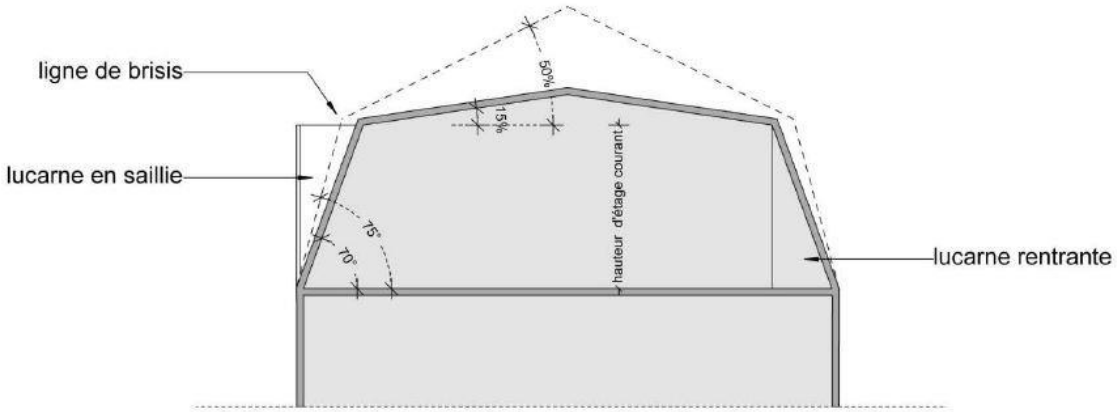
Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

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 volume 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.

3. 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 noir, gris ou brun. 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 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,

- 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%).

5. Les dispositions relatives aux pentes et au nombre de pans des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions et les annexes 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 sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée..

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

4. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique démontrée par une étude, le taux pourra être adaptée.

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

6. Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

7. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

8. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

9. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération.

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

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. Clôtures

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits.

1. En limite sur la voie publique les clôtures doivent être urbaines et limitées à 1.70m.

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.

2.3. Stationnement

<u>Stationnement des véhicules</u>

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 12.5m², avec une largeur minimale de 2.5m et une longueur minimale de 5m.

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	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Logement	1 place minimum par tranche entière de 90m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement Obligation de créer du stationnement en cas de division d'une maison en plusieurs logements	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat. 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.
	60% minimum des places exigées doivent être des places couvertes	Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 25 m² 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
Restauration	1 place pour 6m² de surface de 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
Salles d'art et de 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
Hébergement	1 place pour 4 lits	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- Maximum 30% des places couvertes pour les logements collectifs pourront être fermées si le projet prévoit des caves ou des celliers (accessibles uniquement depuis les espaces communs) d'une surface minimum de 5m² chacun. Le nombre de caves et/ou celliers devra être au moins équivalent au nombre de places fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto-partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

Stationnement des cycles

Les normes de stationnement respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

En plus, pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

En plus, pour les constructions à usage de bureaux :

Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UG_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL 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 sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

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 règlementation 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

Sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues s'appliquent en priorité sur le présent règlement.

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, 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 pertinente hydraulique et géotechnique de gestion des eaux pluviales, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer une partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, tout projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier au débordement des ouvrages.

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.

La zone est concernée par un ou plusieurs Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² 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'instauration dans le 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.

Date d'instauration des PAPAG :

Centre Hospitalier : 17/06/2025

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	**V***
		2/4
	Hébergement	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**
	Restauration	**X**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**
	Hôtel	**X**
	Autres hébergements touristiques	**X**
	Cinéma	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**X**
	Équipements sportifs	**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**
	Lieux de culte	**X**
Autres activités des secteurs primaire secondaires ou tertiaires	Industrie	**X**
	Entrepôts	**V***
		1
	Bureau	**V***
		1
	Centre de congrès et d'exposition	**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**
	Exploitation forestière	**X**

Autres usages, affectations du sol et activités

		UM
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	**V***
		7
	Les affouillements et exhaussements de sols	**V***
		6
	Les constructions et installations liées à la production d'énergie	**V***
		5
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X
	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. 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 40m² 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 autorisé.

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

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 à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, 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 à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.

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.

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. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

Par rapport aux limites séparatives

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 qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

> l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite

> 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.

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

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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. 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 équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe 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 annexes à la date d'approbation du PLUi.

1. Les annexes d'une emprise maximale de 15 m² peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété, en respectant une dissociation entre deux annexes. Leur hauteur est limitée à 3m50 à l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale de chaque annexe ne doit pas dépasser 15m²

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.

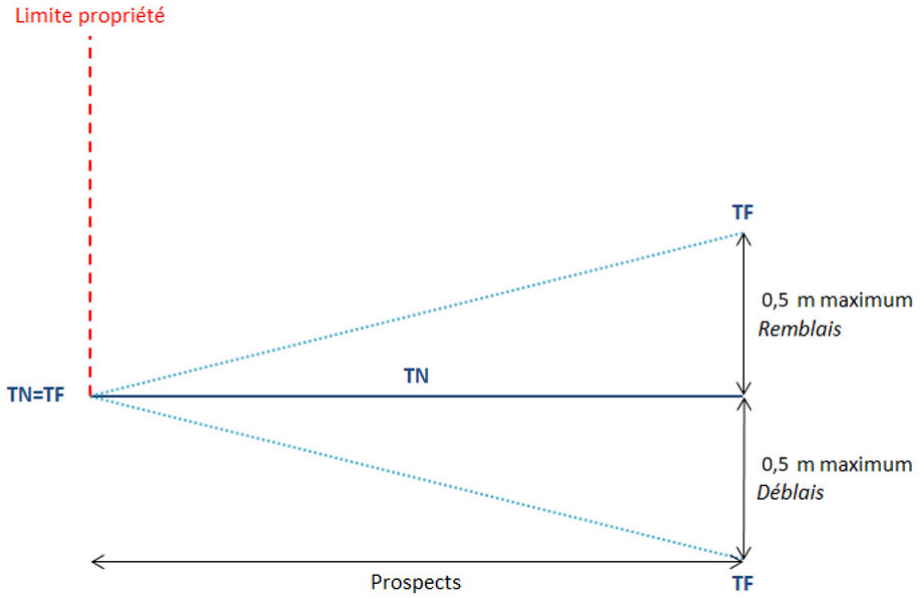
2.2.1. Mouvements de sols

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 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 marges d'isolement sont limités à +/- 0.5m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.



Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent 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'ambroisie 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 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. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.
6. Pour les seuls équipements publics, la règle observable est la suivante : les toitures doivent avoir une forme et un matériau adaptés à leur contexte.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. La disposition ci-après ne s'applique 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 et qu'elles s'inscrivent dans le volume global de la construction.

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 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.

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 et au nombre de pan des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions et les annexes 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.

7. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

2.2.3. Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée.

2. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique démontrée par une étude, le taux pourra être adaptée.

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

4. Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

5. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

6. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

7. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération.

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

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. Clôtures

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits.

Non réglementé.

2.3. 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 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitation	1. 1 place minimum par tranche entière de 70m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes.	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 30m² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de vente	
Artisanat	1 place minimum pour 60m² 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.	

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition

dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UM_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL 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 sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

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 règlementation 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

Sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues s'appliquent en priorité sur le présent règlement.

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Des récupérateurs d'eau pluviale sont recommandés pour tout nouvelle construction. Ils sont exigés sur la commune de Brison-Saint-Innocent.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, 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 pertinente hydraulique et géotechnique de gestion des eaux pluviales, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer une partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, tout projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier au débordement des ouvrages.

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 / 7
	Hôtel	**V***
		3
	Autres hébergements touristiques	**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	V* 7
	Lieux de culte	X
Autres activités des secteurs primaire secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V*
		3
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

		UTh
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
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X

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 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

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 à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, 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 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.

5. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m sauf disposition contraire précédemment exposée.

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, escaliers non cloisonnés, 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 jusqu'à 30 cm en limite.

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

3. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

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 L111-16 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 ;

- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

L'édification d'annexes 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 :*

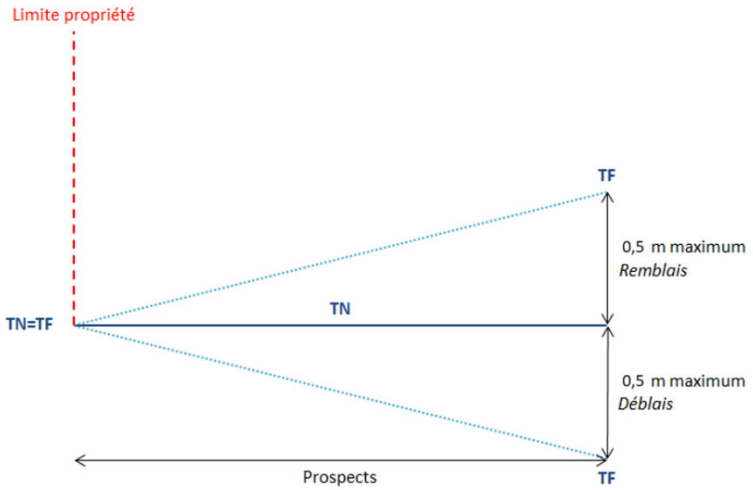
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère 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 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 marges d'isolement sont limités à +/- 0.50 m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.



Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent pas :

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

3. L'élimination de l'ambroisie 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% 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. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.
5. Pour les seuls équipements publics, la règle observable est la suivante : les toitures doivent avoir une forme et un matériau adaptés à leur contexte.

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

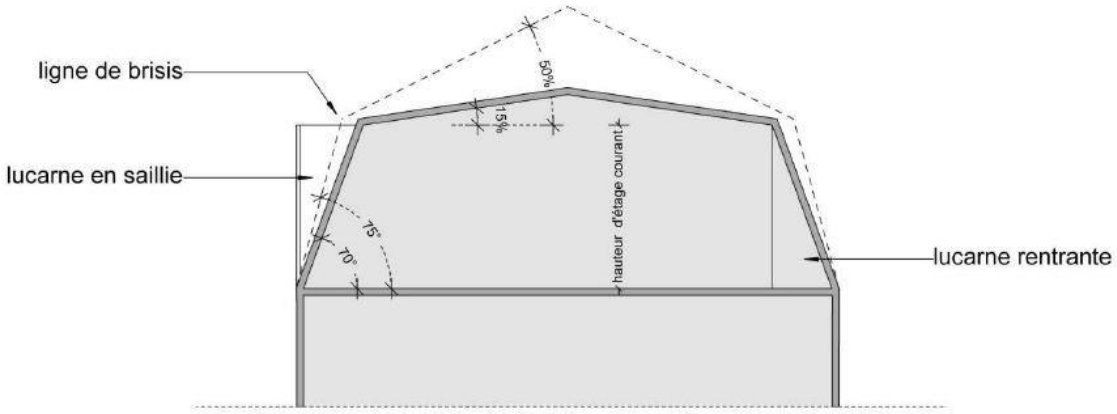
Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

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 volume 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.

> de s'inscrire dans le volume global de la construction

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.

3. 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.

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 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,

- les secteurs de plan-masse.

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%).

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

6. Les dispositions relatives aux pentes et au nombre de pans des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions et les annexes 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 sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas

dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée.

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

4. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiés. En cas d'impossibilité technique démontrée par une étude, le taux pourra être adaptée.

5. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

6. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

7. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération.

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

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. Clôtures

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES

Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits.

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 1.70m.

Elles doivent être composées :

- obligatoirement 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.

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.

2.3. 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 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Bâtiments à usage de thermes ou de balnéothérapie	1 place minimum par tranche de 30m² de surface plancher	Bâtiments à usage de thermes ou de balnéothérapie
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 30m² de surface de plancher	Bureaux et services
Commerce	1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher affectée à la vente	Commerce

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Établissement hôtelier, de résidence ou meublé de tourisme, de village vacances	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 vacances
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- Maximum 30% des places couvertes pour les logements collectifs pourront être fermées si le projet prévoit des caves ou des celliers (accessibles uniquement depuis les espaces communs) d'une surface minimum de 5m² chacun. Le nombre de caves et/ou celliers devra être au moins équivalent au nombre de places fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto-partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

En plus, pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

En plus, pour les constructions à usage de bureaux :

Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UTh_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL 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 minium 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

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 listée en annexe 1.

UTh_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.

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 règlementation 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

Sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues s'appliquent en priorité sur le présent règlement.

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, 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 pertinente hydraulique et géotechnique de gestion des eaux pluviales, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer une partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, tout projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier au débordement des ouvrages.

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.

Il comprend **un sous-secteur UEh** correspondant au PAE des Sources et la ZAE des Combaruches.

Au sein des secteurs UE, ont été identifiés des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant, dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² 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 sa date d'inscription 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 UE est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité, sauf OAP valant règlement.

Par défaut, tout projet visée par une OAP doit constituer une opération d'aménagement d'ensemble sauf exception mentionnée dans l'OAP.

PRISE EN COMPTE DE LA SOURCE RAPHY SAINT SIMON

Les prescriptions du rapport de l'hydrogéologue s'appliquent en cohérence avec la prescription graphique figurée au zonage. En particulier dans le périmètre rapproché, toute nouvelle construction individuelle ou collective, de toute nature, à l'exception des réhabilitations et des grandissements est interdite.

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	UEh
Habitation	Logement	V*	V*	V*	V*
		3	3	3	3
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V	X
		10	13		
	Restauration	V*	V*	V*	V*
		9	9	9	9
	Commerce de gros	V	V	V	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V
	Hôtel	V*	V*	V*	V*
		11/9	9	9	9
	Autres hébergements touristiques	X	V	V	X
	Cinéma	X	V*	V*	X
			12	12	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
	Lieux de culte	V	V	V	V
		14	14	14	14
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	V	X	V	V
	Entrepôts	V	V	V	V
	Bureau	V	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur	V	V	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X

		UE	UEco	UEa	UEh
Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	V*	V*	V*	V*
		7	7	7	7
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X
	Installations et constructions nécessaires à l'exploitation des carrières	V*	X	X	V*
		4			4
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	X	X	V*
		6			6
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*	V*
		1	1	1	1
	Les constructions et installations liées à la production d'énergie	V*	V*	V*	V*
		7	7	7	7
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*	V*
		2/8	2/8	2	2/8
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X

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.

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 30m² 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 l'entreprise, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 30m² de surface de plancher.

10. Le commerce de détail est autorisé à condition de ne pas dépasser 400m² de surface de vente.

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.

13. A condition que la surface de vente du commerce autorisé soit comprise entre 300 et 5000m².

14. Seules les extensions liées aux lieux de culte existants sont autorisées.

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. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :
   - 40m par rapport à l'axe du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
   - 10m par rapport à l'axe du domaine public actuel ou projeté des départementales
   - 7m par rapport à l'axe du domaine public actuel ou projeté des voies communales ou intercommunales.

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 n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.

- 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 : équipements d'intérêts collectifs et services publics

4. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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 maximale de la construction 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, 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 jusqu'à 30 cm en limite
- 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.

4. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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

- Elle ne peut excéder 70% de la surface du terrain en zone UE
- Elle est non règlementée en UEh

Cette disposition ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

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.
2. En l'absence d'information au plan de zonage, la hauteur maximale est de 12 m en zone UE.
3. En secteur, UEh, la hauteur maximale autorisée est de 20m à l'acrotère ou au faîtage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-16 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.

2. 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 ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe 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 annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les annexes d'une emprise maximale de 15m² 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, en respectant une dissociation entre deux annexes. Ils sont limités 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 de chaque annexe ne doit pas dépasser 15m².

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

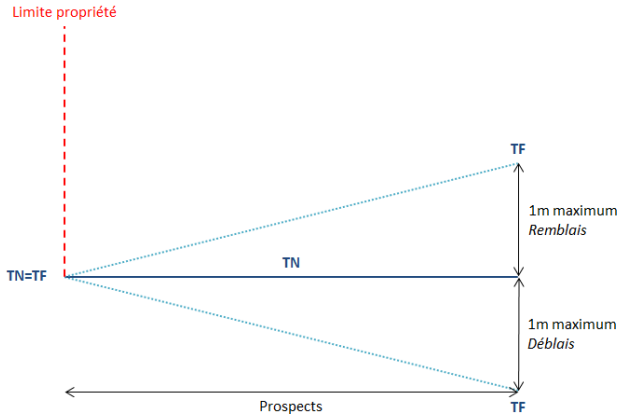
1. Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou 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 tolérées 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 mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel, sur la totalité des limites selon le schéma ci-dessous :



Cette disposition ne s'applique pas à la zone UEh.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.

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 nouveaux bâtiments devra s'inspirer de la disposition et des proportions des bâtiments environnant.

4. L'élimination de l'ambroisie 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

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 mat.

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 25m², une valorisation éco-aménageable sur au moins 50% de la surface doit être réalisée :

- soit pour la production d'énergie renouvelable,
- soit en toitures végétalisées,
- soit dans la seule zone Ueh en terrasse d'agrément.

Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures, et s'applique sauf en cas d'impossibilité technique aux toitures existantes.

5. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

6. Pour les seuls équipements publics, la règle observable est la suivante : les toitures doivent avoir une forme et un matériau adaptés à leur contexte.

2.2.3. Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée.

2. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique démontrée par une étude, le taux pourra être adaptée.

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

4. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

5. Ravalement de façade et rénovation

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par

une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

6. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération.

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation.

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. Enduits et couleurs de façade

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 brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits.

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.

2.3. 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.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitation autorisée	2 places de stationnement minimum	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Commerce	1 place pour 40m² de surface de plancher affectée à la vente	
Artisanat et industrie	Le nombre de place est à adapter au besoin.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.	
Equipement à une salle de réunion, non lié à l'activité industrielle et salle de spectacle	1 place pour 6 places assises	
Lieux de culte	1 place pour 6 places assises	
Établissement hôtelier	Le nombre de places est à adapter au besoin.	
Restaurant et bar	Le nombre de place est à adapter au besoin.	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.

L'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques à hauteur de 10% du nombre de places exigées à partir de 10 places de stationnements exigées.

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- Maximum 30% des places couvertes pour les logements collectifs pourront être fermées si le projet prévoit des caves ou des celliers (accessibles uniquement depuis les espaces communs) d'une surface minimum de 5m² chacun. Le nombre de caves et/ou celliers devra être au moins équivalent au nombre de places fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto-partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est

nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

Pour atteindre le nombre de place de stationnement exigé, il sera possible de prendre en compte les places existantes :

- des parcelles attenantes dépassant les exigences actuelles dans toutes les zones UE

- des parcelles situées dans un rayon de 400m dans la zone UEh

Une attestation sera faite par le pétitionnaire avec le calcul des places.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

- Pour les constructions à usage économique hors commerce et entrepôt : au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- Pour les entrepôts est exigé un local pour le stationnement des cycles à hauteur de 30% minimum du nombre de places destinées aux véhicules.

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 m². Si la surface globale exigée dépasse 9 m², cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m².

- 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'usager ;

- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliqueront pas aux constructions existantes changeant de destination, en cas d'impossibilité technique ou architecturale, dûment justifiée

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

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 m² 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 sauf pour les places de parking couvertes par des panneaux solaires.

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.

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 sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

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.

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 règlementation 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

Sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues s'appliquent en priorité sur le présent règlement.

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, 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 pertinente hydraulique et géotechnique de gestion des eaux pluviales, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer une partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, tout projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier au débordement des ouvrages.

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.

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.12 LE SECTEUR Uep

Le secteur Uep, correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Uep-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES d'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

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).

Les destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-Destination	Uep
Habitation	Logement	**V***
		1
	Hébergement	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**
	Restauration	**V**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**
	Hôtel	**V**
	Autres hébergements touristiques	**X**
	Cinéma	**V***
		7
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**V**
	Équipements sportifs	**V**
	Autres équipements recevant du public	**V**
	Lieux de culte	**V**
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	**X**
	Entrepôts	**X**
	Bureau	**V***
		5
	Centre de congrès et d'exposition	**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**
	Exploitation forestière	**X**

Autres usages, affectations du sol et activités

		Uep
Autres occupations et utilisations du sol	Les logements de fonction et de gardiennage	V*
		2
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V*
		4/6
	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*
		5
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		3
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*
		4

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

1. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans une limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ainsi que les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et limitée au nombre de 2 par tènement foncier

2. Les logements de fonction à condition d'être lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics, d'être intégré dans le bâtiment et limité à un seul par bâtiment et ne pas dépasser 150m² de surface de plancher.

3. 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.

4. Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

5. A condition d'être liés à la gestion et au fonctionnement de l'équipement public.

6. A condition de ne concerner uniquement que le stationnement de camping-car.

7. A condition que les places de stationnement associées respectent les dispositions liées aux commerces de l'article 2.3.1.

1.3 Mixité sociale

Non réglementée.

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

Non réglementée

Par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

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

Non réglementé.

2.1.2. Volumétrie

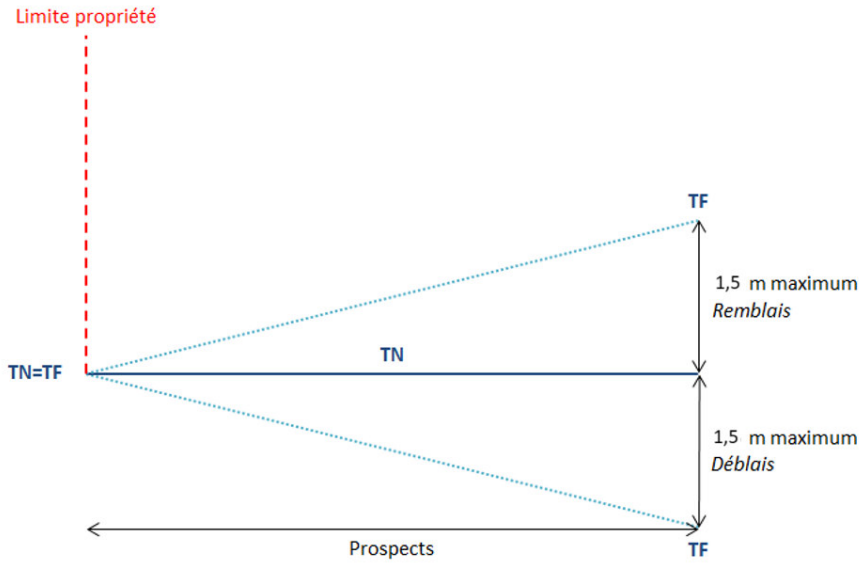
Non réglementé.

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.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 1,50m par rapport au TN avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel la totalité des limites selon le schéma ci-dessous.



Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.

3. L'élimination de l'ambroisie 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 chantiers.

2.2.2. Toitures

Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.

2.2.3. Enduits et couleurs des façades

A l'exception des huisseries et des volets, la couleur blanc pur est interdite.
Les façades végétales sont admises.

2.2.4. Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique démontrée par une étude, le taux pourra être adaptée.

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée. Toute forme architecturale encourageant la réduction de consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

2. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

3. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

4. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération.

2.2.5. Clôtures

Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits.

Non réglementée

2.3 Stationnement

2.3.1. 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 ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Les besoins en stationnement automobile et des cycles sont évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction publique, à l'exception de la sous-destination « Cinéma ».

Les besoins en stationnement automobile liés au « cinéma » doivent respecter 1 place pour 25m² de surface de plancher affectée à la vente.

Les besoins en stationnement automobile liés au « lieux de culte » doivent respecter 1 place pour 6 places assises.

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- Maximum 30% des places couvertes pour les logements collectifs pourront être fermées si le projet prévoit des caves ou des celliers (accessibles uniquement depuis les espaces communs) d'une surface minimum de 5m² chacun. Le nombre de caves et/ou celliers devra être au moins équivalent au nombre de places fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

2.3.2. Stationnement des cycles

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher.

2.3.3. Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

Uep-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement, aux accès et aux terrains de sport doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

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

Uep-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie 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 et de faire demi-tour.

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 sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 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.

4.2.2 Assainissement

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 règlementation 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.

Eaux pluviales :

Sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues s'appliquent en priorité sur le présent règlement.

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, 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 pertinente hydraulique et géotechnique de gestion des eaux pluviales, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer une partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, tout projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier au débordement des ouvrages.

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.

Disposition commune 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 terrasse 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.

4.3 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.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

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

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 avant celle comportant un indice « b »
- Le secteur 1AUe, destiné à accueillir de nouvelles constructions principalement 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.

La zone 1AUh est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité, sauf OAP valant règlement.
Par défaut, tout projet visée par une OAP doit constituer une opération d'aménagement d'ensemble sauf exception mentionnée dans l'OAP.

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	**V**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V***
		3
	Restauration	**X**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**
	Hôtel	**X**
	Autres hébergements touristiques	**X**
	Cinéma	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**X**
	Équipements sportifs	**X**
	Autres équipements recevant du public	**V**
	Lieux de culte	**X**
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	**X**
	Entrepôts	**X**
	Bureau	**V**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**
	Exploitation forestière	**X**

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	**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. 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 N°1 et 2 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…).~~

1. Toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements ~~locatifs~~ sociaux.
2. Toute opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux à partir de 12 logements.
3. Pour toute opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) + BRS (Bail Réel et Solidaire) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.
4. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination ou de transformation d'un bâtiment existant.
5. Le calcul doit se faire sur la base du nombre de logements. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.
6. Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.
7. Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

8. Toutes les opérations portant sur du logement et/ou de l'hébergement 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 n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.

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

DISPOSITIONS GENERALES :

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 :

Cela ne concerne pas :

- les sous-sols complètement enterrés

- les débords de toiture, balcons, escaliers non cloisonnés, 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.

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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. 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 ;
    - Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

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.

5. 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…).

3.3. 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.

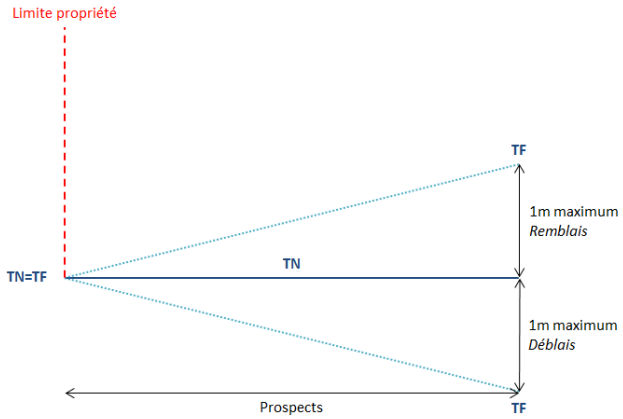
3.3.1. Mouvements de sols

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 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 marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel sur la totalité des limites selon le schéma ci-dessous.



Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambroisie 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.

3.3.2. 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. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.
6. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.
7. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.
8. Les dispositions relatives aux pentes et au nombre de pans de toiture ne s'appliquent pas pour les annexes.
9. Pour les seuls équipements publics, la règle observable est la suivante : les toitures doivent avoir une forme et un matériau adaptés à leur contexte.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée et qu'elles s'inscrivent dans le volume global de la construction

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 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 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 et au nombre de pans des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions et les annexes 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

3.3.3. Performances énergétiques

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée.

2. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée En cas d'impossibilité technique démontrée par une étude, le taux pourra être adaptée.

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

4. Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

5. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

6. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

7. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération.

3.3.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

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.

3.3.5. Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits."

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 1.70m

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.

3.4. 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 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitation	1. 1 place minimum par tranche entière de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes. Cette disposition ne s'applique pas aux places visiteurs ni aux logements sociaux. 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.	1. 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m² 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	1 place minimum pour 60m² 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	
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 6m² 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 d'art et de 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.	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- Maximum 30% des places couvertes pour les logements collectifs pourront être fermées si le projet prévoit des caves ou des celliers (accessibles uniquement depuis les espaces communs) d'une surface minimum de 5m² chacun. Le nombre de caves et/ou celliers devra être au moins équivalent au nombre de places fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto-partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

En plus, pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

En plus, pour les constructions à usage de bureaux :

Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

1AUh_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

Espèces végétales

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 sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

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'activités économiques.

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, sauf OAP valant règlement.
Par défaut, tout projet visée par une OAP doit constituer une opération d'aménagement d'ensemble sauf exception mentionnée dans l'OAP.

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*	V*	V*
		1	1	1
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V*	X
		2 / 4	2 / 4	
	Restauration	X	V*	X
			3	
	Commerce de gros	V*	V*	X
		2	2	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V
		4	4	
	Hôtel	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	X	X	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	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*	V*	V
		3	3	
	Salles d'art et de spectacles	X	X	V
	Équipements sportifs	V*	V*	V
		3	3	
	Autres équipements recevant du public	V	V	V
	Lieux de culte	X	X	X
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	V	V	X
	Entrepôts	V	V	V*
				9
	Bureau	V*	V*	V
		5	5	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	V	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

		1AUe	1AUea	1AUet
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 30m² 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.

4. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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.

4. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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 1AUe, 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 1AUe, la hauteur maximale autorisée est de 9m.~~
1. En sous-secteur 1AUe, la hauteur maximale d'un secteur couvert par une OAP est déterminée par celle-ci, sans toutefois dépasser 12m mesurée par rapport au terrain aménagé. Hors secteur d'OAP, la hauteur maximale est de 12m mesurée par rapport au terrain aménagé.

2. 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 ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

3. 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.

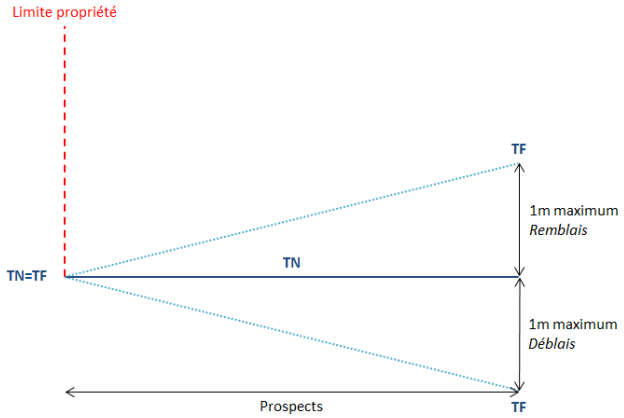
Dans ce dernier cas, les aires de stockage doivent se situer sur l'arrière des bâtiments et être protégées des perceptions visuelles extérieures par des haies vives. Cette tolérance est acceptée uniquement si elle est expressément demandée et localisée au moment du dépôt de permis de construire et si un dispositif est prévu pour recueillir les eaux de ruissellement induites en vues d'un traitement efficace.

2.1.1 Mouvements de sols

DISPOSITIONS GENERALES :

1. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre. La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchies de manière à minimiser les travaux de terrassement.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel sur la totalité des limites selon le schéma ci-dessous.



Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent pas :

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

3. L'élimination de l'ambroisie 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.

2.2.1. 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.

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"

Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

2.2.3. Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée.

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

3. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50% de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

3. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

5. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération.

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

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.

Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits."

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 autre dispositif 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 règlementation 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 ou respecter les règles du PPRi.

2.3. 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 m², 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	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitation autorisées	1 place de stationnement minimum	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Commerce	1 place pour 40m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	Le nombre de place est à adapter au besoin.	
Artisanat et industrie	Le nombre de place est à adapter au besoin.	
Restauration	Le nombre de place est à adapter au besoin.	Le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle d'art 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.	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- Maximum 30% des places couvertes pour les logements collectifs pourront être fermées si le projet prévoit des caves ou des celliers (accessibles uniquement depuis les espaces communs) d'une surface minimum de 5m² chacun. Le nombre de caves et/ou celliers devra être au moins équivalent au nombre de places fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est

nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

1.

- Pour les constructions à usage économique hors commerce et entrepôt : au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- Pour les entrepôts est exigé un local pour le stationnement des cycles à hauteur de 30% minimum du nombre de places destinées aux véhicules.

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 m². Si la surface globale exigée dépasse 9 m², cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m².

- 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'usager ;

- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliqueront pas aux constructions existantes changeant de destination, en cas d'impossibilité technique ou architecturale, dûment justifiée.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

1AUe_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL 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 m² 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 sauf pour les places de parking couvertes par des panneaux solaires.

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.

1AUe_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 sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

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.

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 des 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.

PRISE EN COMPTE DE LA SOURCE RAPHY SAINT SIMON

Les prescriptions du rapport de l'hydrogéologue s'appliquent en cohérence avec la prescription graphique figurée au zonage. En particulier dans le périmètre rapproché, toute nouvelle construction individuelle ou collective, de toute nature, à l'exception des réhabilitations et des grandissements est interdite.

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).~~

Tout ce qui n'est pas autorisé (V) ou autorisé sous conditions (V*) est interdit.

Dans l'ensemble de la zone A :

Destination	Sous-Destination	A	Ap	Aeq
Habitation	Logement	V*	V*	V*
		2/7/12/14	1/2/7/12/14	15
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hôtel	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X
Autres activités des secteurs primaires secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	X	X	X
	Exploitation agricole	V*	X	V*
		1/9/10		1/9/10

Destination	Sous-Destination	A	Ap	Aeq
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

		A	Ap	Aeq
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
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
		8	8	8
	Les dépôts de matériaux inertes	V*	X	X
		8/6		
	Les antennes relais	X	X	X
	Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestre et hippique	X	X	V*
				13
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V*	X	X
		4		
	Les installations classées soumises à autorisation	V*	X	X
		3/6		

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 30m² et doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public.

2. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² 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. Ils sont autorisés s'ils sont liés à la protection contre les risques d'inondation.

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. Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition

- d'être identifiées au plan de zonage
- 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.
- Et sous réserve de l'avis de la CDPENAF

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. Ils sont autorisés s'ils sont liés à la protection contre les risques d'inondation.

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. Pour les communes concernées par la loi dite « Littoral », et en dehors des EPR, l'exploitation agricole peut être implantée en discontinuité des villages et agglomérations sous réserve d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS.

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, sous réserve d'avoir été repéré au plan de zonage et de faire l'objet d'un accord de la CDPENAF.

13. Les constructions, extensions et aménagement liés et nécessaires aux activités équestre et hippique sont autorisées dans la limite de 5500m² d'emprise au sol toutes destinations confondues.

14. Les annexes sont autorisées à condition d'être liés à une habitation existante et sous réserve :

- de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.
- De ne pas excéder 40m² d'emprise au sol totale
- D'être limitée à 2

15. Seules sont autorisés les annexes 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

DISPOSITIONS GENERALES :

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.

3. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITION GENERALE :

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.

4. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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 5500m².

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. 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 dans les dispositions générales, cette hauteur peut être portée au maximum à la hauteur du bâtiment existant.
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 ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tout point du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les annexes sont autorisées à condition d'être liés à une habitation existante.

2. Les annexes 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 cumulée des annexes ne doit pas dépasser 40m².

4. Par îlot de propriété, sont autorisées deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

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 :

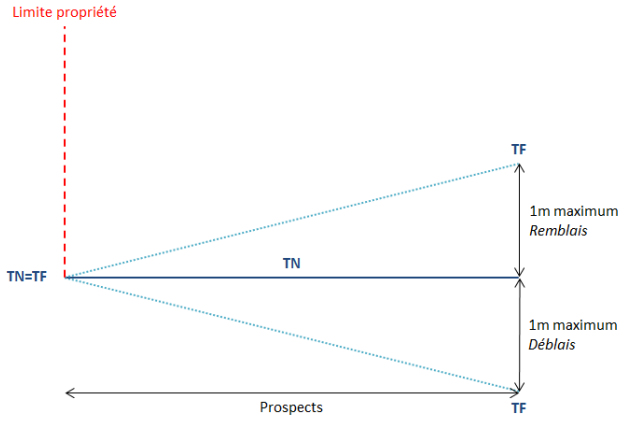
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère 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 par rapport au terrain naturel.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel sur la totalité des limites selon le schéma ci-dessous.



Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent 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 chaque construction ou de l'opération doit être réfléchie de manière à préserver les vues sur le grand paysage (lac comme montagne).

5. L'élimination de l'ambroisie 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. 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 doivent avoir une pente comprise entre 60 et 80%, sauf architecture contemporaine justifiée. Elles peuvent comporter des croupes, sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée et qu'elles s'inscrivent dans le volume global de la construction

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.

Les dispositions relatives aux pentes et au nombre de pans de toiture ne s'appliquent pas pour les annexes.

Pour les seuls équipements publics, la règle observable est la suivante : les toitures doivent avoir une forme et un matériau adaptés à leur contexte.

2.2.3 Performance énergétique et autres éléments techniques

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée.

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

3. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

4. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

5. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération.

6. Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

2.2.4 Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation.

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 :

Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits.
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 1m70.

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.

2.3. 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 m², 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	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitation	1) 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes. Cette disposition ne s'applique pas aux places visiteurs ni aux logements sociaux. 2) 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.	1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m² 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	1 place minimum pour 60m² 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	
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 6m² de surface de 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 d'art et de 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.	

Dispositions particulières

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto-partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Il est exigé un local à vélo

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

A_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL 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.

3.2. 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.

A_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 sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

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.

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

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 Nl** correspondant au secteur de loisir de plein air.

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nl2,** 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.

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nas,** correspondant aux établissements d'action sociale.

> un **secteur NLm** correspondant à la restructuration et l'extension de l'usine d'eau potable de Mémard.

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).~~

Tout ce qui n'est pas autorisé (V) ou autorisé sous conditions (V*) est interdit.

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	Nl	Nl2	Nv	Nas	NLm
Habitation	Logement	V* 7/8	V* 10/11 /12	X	V* 8/21	X	V* 7/8	X		X
									X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Commerce de détail et Artisanat	X	X	X	V* 19/20	X	V* 17	X	X	X
										X
	Restauration	X	V* 9/10/ 11	X	V* 22	X	V* 17	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V* 9/10/ 11	V* 13	V* 19/20	X	V* 18	X	X	X
	Hôtel	X	V* 9/10/ 11	X	V* 22	X	V* 18	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X		X		X	V* 27	V* 14	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	V* 9/10/ 11	X	V* 20	X	V* 23	V	X	V* 28
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	V* 9/10/ 11	V* 13	V* 20	X	X	X	X	V* 28
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V* 9/10/ 11	X	X	X	X	X	V	X
	Salles d'art et de spectacles	X	V* 9/10/ 11	X	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	V* 20	V* 25	X	V* 15/18 /24	X	X	V* 28

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	Nl	Nl2	Nv	Nas	NLm
	Autres équipements recevant du public	X	X	V* 20	X	X	X	X	X	V* 28
	Lieux de culte	V* 26	V* 26	V* 26	V* 26	V* 26	V* 26	V* 26	V* 26	X
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	V* 17	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

		N	Nd	Na	NL	Nl	Nl2	Nv	Nas	NLm
Autres occupations et utilisations du sol	Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	V* 27	X	X	X
	Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services publics (y compris services publics celles liées à l'hygiène et à la sécurité)	V* 1/2/3	V* 1/2/3	V* 1/2/3/ 6/13	V* 1/2/3	V* 1/2/3	V* 1/2/3	V* 1/2/3/ 13	V	V* 28
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		5	5	6	5	5	5	5	5	5
	Les aires de stationnement	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X	X	X

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les voiries et 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. En zone NL et Nl2, dans les communes Loi Littoral, et en dehors de la bande des 100 mètres, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village.

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. Elles sont également autorisées s'ils sont liés à la protection contre les risques d'inondation. En zone NL et Nl2, dans les

communes Loi Littoral, et en dehors de la bande des 100 mètres, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village.

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. Ils sont également autorisés s'ils sont liés à la protection contre les risques d'inondation

6. S'ils sont liés et nécessaires à l'autoroute.

7. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

8. Les annexes et les piscines selon les règles du paragraphe dédié. En NL, Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, les annexes et piscines sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

9. Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement (notamment bâti et parc en zone Nd), d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 et sous réserve de l'accord de la CDNPS.

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), qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

12. Les annexes 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 40m² de surface de plancher. En Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

16. L'extension est autorisée à condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante, sans dépasser 30m² de surface de plancher supplémentaire.

17. La restauration, les bureaux et commerces à condition d'accompagner et d'être liés aux activités existantes et de ne pas excéder 10% d'extension de la surface de plancher existante. 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. En Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

18. Les constructions et installations nécessaires aux sports de loisirs sont autorisées dans la limite de 300m² 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. En Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

19. A condition que l'activité économique exige la proximité immédiate de l'eau

20. Dans la limite de 300m² de surface de plancher totale. En NL, Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

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. Seuls les travaux confortatifs et aménagements nécessaires à la gestion du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi (exemple modification de façade), dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments et ne portent pas atteinte au plan d'eau.

23. L'extension des locaux existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. En Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elle est autorisée uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

24. l'extension des équipements existant dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLUi. En Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elle est autorisée uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

25. L'extension sous réserve :

- d'être limitée à 25% d'emprise au sol du bâti visé

- Que celui-ci soit existant à la date d'approbation du PLUi

- Qu'il soit lié et nécessaire à une activité qui exige la proximité immédiate de l'eau

26. Seules les extensions liées aux lieux de culte existants sont autorisées

27. Les constructions, aménagements et installations de camping, sous réserve que le camping soit déjà existant.

28. En zone NLm, elles sont autorisées si elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementée, sauf en zone Nd.

En zone Nd :

1. Toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux.
2. Toute opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux à partir de 12 logements.
3. Pour toute opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) + BRS (Bail Réel et Solidaire) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.
4. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination ou de transformation d'un bâtiment existant.

5. Le calcul doit se faire sur la base du nombre de logements. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.
6. Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.
7. Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.
8. Toutes les opérations portant sur du logement et/ou de l'hébergement sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

N_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

Dans l'ensemble des secteurs :

DISPOSITIONS GENERALES :

Sauf en cas de reculs portés au document graphique

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.

4. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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 : équipements d'intérêts collectifs et services publics

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.

4. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m.

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 Nl, l'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 300m².

En secteur Nas, l'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 350m².

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 Nl, 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 secteurs Nl et Nas, 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. 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 ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe 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 annexes sont autorisées à condition d'être liés à une habitation existante.

2. Les annexes 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.

2. L'emprise au sol maximale cumulée des annexes ne doit pas dépasser 40m².

4. Elles sont limitées 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 annexes inférieures à 20m² sont interdites.

En secteur **Nv, Nl, Na**:

Les piscines sont interdites.

*En secteur **NL** :*

Les annexes d'une emprise maximale de 15m² et 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 :

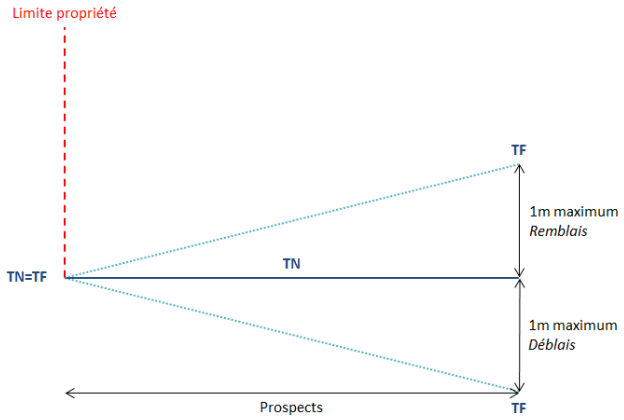
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère 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

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 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 marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.



Ces dispositions (1 et 2) ne s'appliquent 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'ambroisie 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%, sauf architecture contemporaine justifiée. 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. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.
6. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

7. Pour les seuls équipements publics, la règle observable est la suivante : les toitures doivent avoir une forme et un matériau adaptés à leur contexte.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée et qu'elles s'inscrivent dans le volume global de la construction.

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini de teinte mate, d'aspect noir, gris ou brun. 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 et annexes 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 sous réserve d'une intégration architecturale qualitative. Lorsqu'ils sont implantés en toiture à pans, ils doivent être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Lorsqu'ils sont implantés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. La toiture terrasse végétalisée ne pourra pas accueillir de panneaux sur sa partie végétalisée.

2. Tous les transformateurs doivent être intégrés au paysage.

3. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 50 % de la surface, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

4. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

5. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération.

6. Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

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 :

Les brises-vues ayant un aspect de type "toile" sont interdits.

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 1.70m.

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.

2.3. 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 m², 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 minmum de 2 places de stationnement par logement créé est exigé.

Dispositions particulières

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition en auto-partage de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Il est nécessaire que plusieurs véhicules propres en auto-partage soient proposés (2 ou plus), conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Il est exigé un local à vélo :

- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface plancher affectée à la vente, pour les commerces.

N_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL 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.

Disposition particulière :

En secteur Nas, les marges d'isolement prévues entre les constructions autorisées 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.

3.2. 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 sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

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

ANNEXE 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	*Impatiens glandulifera*
La renouée du Japon	*Reynoutria japonica / Fallopia japonica*
Le Buddleia de David	*Buddleia davidii*
La verge d'Or du Canada / Solidage du Canada / Les solidages	*Solidago canadensis*
Le topinambour	*Helianthus tuberosus*
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*
Ailante glanduleux / Faux vernis du japon	*Ailanthus altissima*
Ambroisie à feuille d'Armoise	*Ambrosia artemisiifolia*
Seneçon du Cap	*Senecio inaequidens*
Raisin d'Amérique ou Teinturier	*Phytolacca americana*
Berce Géante du Caucase	*Heracleum mantegazzianum*

Avant de se débarrasser de ces plants, prenez contact avec le Parc Naturel Régional du Massif des Bauges. Les méthodes d'arrachages, les périodes d'interventions et les méthodes d'élimination sont particulières et particulières à chaque espèce.

ANNEXE 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
Espèces à feuillage persistant				
Cotoneaster	●			
Junipérus (conifère)	●			
Lière	●			
Millepertuis	●			
Corbeille d'or, et d'argent	●			
Sauge	●			
Toutes vivaces…	●			
Buis	●			
Rosier paysage		●		
Laurier (rotondifolia, caucase, otto-luykel, tin)		●		
Euononyus (fusain)		●		
Eléagnus (xebbeingeï,…)		●		
Houx		●		
If		●		
Magnolia			●	
Confière (cypress, épicea, chamaecyparis)			●	
Conifère (cèdre, picea, abiès, sequoia)				●
Magnolia				●
Espèce à feuillage caduque				
Pervenche	●			
Forsythia marée d'or	●			
Chèvrefeuille	●			
Viorne	●			
Buddleia	●			
Spirée	●			
Potentille	●			
Cornouiller (sanguin, panaché, commun, blanc)		●		
Forsythia		●		
Hibiscus		●		
Euononymus (fusain)		●		
Eleagnus		●		

	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
Charmille (marcescent : feuilles tombent au printemps au moment de la pousse des nouvelles feuilles)		●		
Troêne		●		
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				●
Plantes de terre de bruyère				
Bruyère tapissant	●			
Rhodendron		●		
Azalée		●		
Hortensia (toutes variétés)		●		
Plantes milieux humides				
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 malades 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.

ANNEXE 3 - CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE A

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 n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entrainent 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 annexes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

ANNEXE 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 »
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.
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.
Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
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.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
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.
Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
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 salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
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.
Cuisines destinées à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
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.

ANNEXE 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.

_CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

_CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

_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.

_ENCORBELLEMENT

Un encorbellement désigne tous les ouvrages en porte-à-faux ou en surplomb par rapport à une façade. Les loggias, corniches, et balcons sont des éléments en encorbellement.

_EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

_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 –

_LOCAL ACCESSOIRE

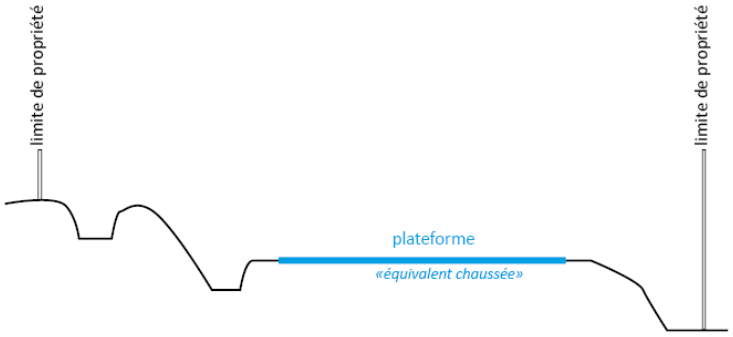
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

_MARGE D'ISOLEMENT

Partie du tènement comprise dans les reculs aux limites séparatives et aux voiries »

_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 BOISÉE

Est considéré comme surface boisée tout espace peuplé par des espèces forestières susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus.

_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 –

_VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ….

ANNEXE 6 - RECOMMANDATIONS CONSTRUCTIVES SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT GONFLEMENT

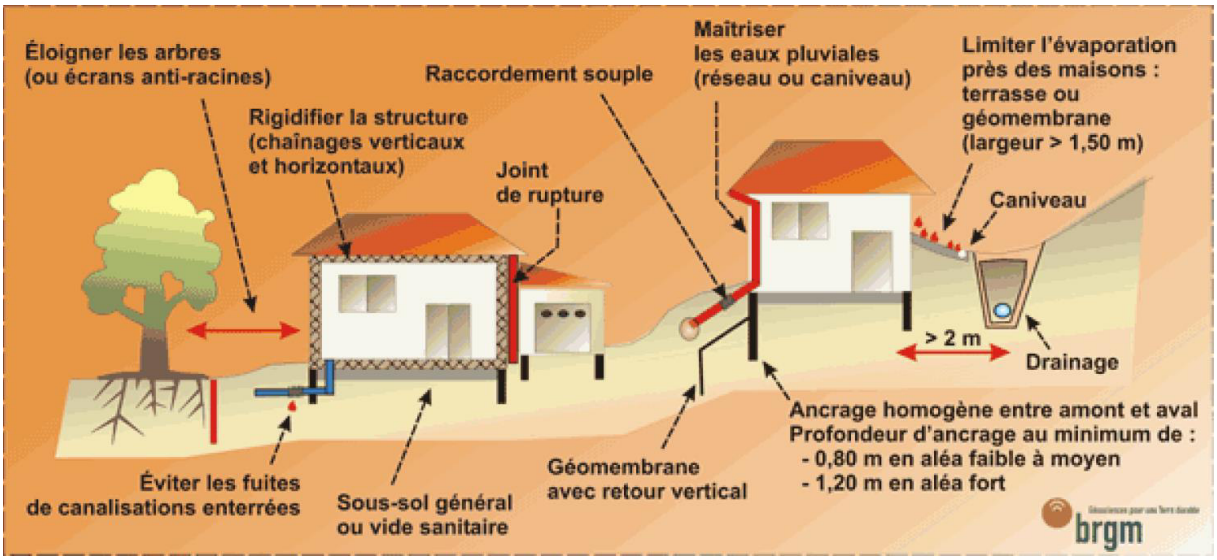
Grand Lac est concerné par le risque mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site www.argiles.fr expliquent comment construire sur un sol sensible au retrait gonflement.

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/ septembre 2019

ANNEXE 7 – GUIDE POUR LE STOCKAGE ET LA COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

A l'attention des architectes, maîtres d'œuvres et constructeurs

Grand Lac exerce la compétence « Collecte et élimination des déchets ménagers et assimilés » et met en œuvre la prévention, le stockage, la collecte et la valorisation des déchets ménagers résiduels et recyclables.

Les prescriptions de ce document visent à assurer, avec la livraison des bâtiments neufs ou rénovés, une gestion des déchets conforme aux objectifs d'hygiène, de sécurité, et d'efficacité du service qui dépendent à la fois du dimensionnement des zones de stockage des déchets mais aussi de la construction des voiries nécessaires au passage des camions de collecte.

L'ensemble des prescriptions ci-après s'imposent à votre projet. Vous êtes responsable de leur mise en œuvre et de leur respect.

La gestion des déchets sur le territoire

La production de déchets

Un ménage produit différents types de déchets :

- Des emballages en papier, plastique, métal, verre, destinés au recyclage par filières,
- Des déchets alimentaires qui peuvent être compostés,
- Des ordures ménagères résiduelles (non recyclables / non compostables) destinées à l'incinération,
- Des déchets électriques, électroniques, du carton, des huiles, des encombrants, des meubles, des déchets dangereux, qui doivent être déposés en déchetterie afin d'être recyclés et/ou valorisés,
- Des déchets végétaux qui peuvent être broyés et valorisés sur place (paillage aux pieds des haies, arbres et tous massifs paysagers…) ou déposés en déchetterie afin d'être compostés.

Pour les entreprises, les administrations, les commerces et les artisans : le service Valorisation des Déchets de Grand Lac peut prendre en charge les déchets des professionnels assimilés aux ordures ménagères dans des conditions prévues aux articles 3.3 et 18.2 du règlement de collecte. En dehors de ces conditions d'acceptation des déchets assimilés aux ordures ménagères, les professionnels doivent faire appel à un prestataire privé. **Dans le cas de projets de zones commerciales, artisanales ou parc d'activités, Grand Lac indiquera ne pas être compétent pour assurer la collecte des déchets qui concernent exclusivement des déchets issus d'une activité professionnelle. Néanmoins, des emplacements de bacs roulants ou bennes devront être prévus.**

Les palettes, déchets dangereux, les huiles usagées, et d'une manière générale les déchets issus d'activité économique non assimilables aux déchets ménagers, doivent faire l'objet de traitements spécifiques à la charge des professionnels.

Quelques chiffres du territoire Grand Lac :

Type de déchets	Quantité produite par personnes sur Grand Lac kg/an/habitant (année 2020)
Ordures ménagères	237
Emballages	46
Verre	41

En moyenne la poubelle OM est au ¾ recyclable

Les différents modes de collecte

Grand Lac a décidé en 2015, de moderniser le service de collecte en développant les points de collecte sélective en conteneurs semi-enterrés (CSE). Un déploiement est en cours et vise un équipement total du territoire d'ici 2024, hors secteurs d'hyper-centre trop contraints.

On trouve donc, sur le territoire, différents types de contenants pour la collecte des déchets :

- des bacs roulants pour les ordures ménagères (couvercle vert) et les emballages recyclables (couvercle jaune), soit affectés à des résidences, soit disposés en points de regroupements publics. Dans ces secteurs, la collecte du verre se fait au moyen de colonnes aériennes disposées sur l'espace public.
- des points d'apport volontaire en colonnes aériennes, conteneurs semi-enterrés, ou conteneurs enterrés permettant de séparer les flux des ordures ménagères, des emballages recyclables et du verre, disposés sur les terrains privés des résidences ou sur le domaine public.

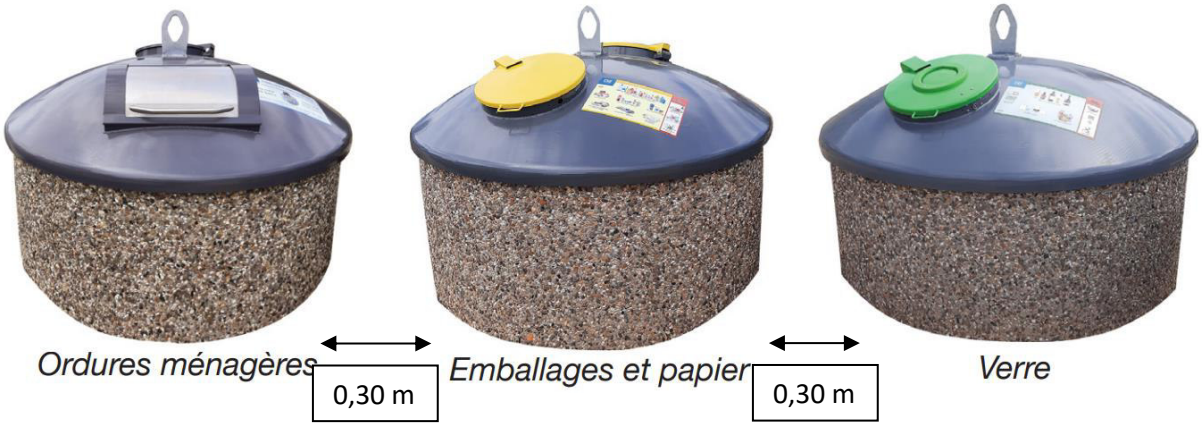
Le mode de collecte et le dimensionnement des équipements sont définis par le service Valorisation des Déchets.

A titre indicatif, les dimensions des bacs roulants sont les suivantes :

- Bac de 360 L : longueur 90 cm x profondeur 70 cm x hauteur 110 cm
- Bac de 660 L : longueur 130 cm x profondeur 80 cm x hauteur 120 cm

Les dimensions des conteneurs semi-enterrés sont les suivantes :

- 5m³ pour les ordures ménagères résiduelles et des emballages recyclables : 1,85 m enterré, 0,65 m aérien, 1,80 m de diamètre extérieur
- 4m³ pour le verre : 1,65 m enterré, 0,65 m aérien, 1,80 m de diamètre extérieur.



Les différents moyens de stockage des déchets

Pour l'habitat pavillonnaire

Déchets d'ordures ménagères, d'emballages recyclables et de verre

Si vous construisez une maison individuelle, les occupants seront invités à déposer leurs déchets dans le point de collecte sélective en conteneurs semi-enterrés ou le point de regroupement de bacs roulants le plus proche.

Dans le cas d'un lotissement, la création d'un point de collecte sélective en conteneurs-semi enterrés sur le domaine privé de ce dernier peut être demandé selon le nombre de logements et les besoins de desserte du secteur.

Déchets alimentaires

Dans le cadre de la politique de prévention des déchets, Grand Lac préconise la réduction des déchets à la source. Il a donc été mis en place une distribution de composteurs individuels pour l'habitat pavillonnaire afin de valoriser directement sur place les déchets alimentaires ou déchets organiques, tels que les épluchures de fruits et de légumes, les fleurs fanées, le marc de café/thé, reste de repas, etc, mais aussi les déchets végétaux de petites tailles (feuilles mortes, branchage, fleurs fanées, herbe,...).

Pour se faire il est nécessaire de prévoir pour chaque lot :

- Un emplacement non bétonné (terre ou herbe) facile d'accès et suffisamment grand pour accueillir une aire à compostage,
- Ce composteur est à réserver auprès du service Valorisation des Déchets de Grand Lac.

Pour l'habitat collectif

Déchets d'ordures ménagères, d'emballages recyclables et de verre

Le choix du mode de collecte, les équipements à prévoir ainsi que leur dimensionnement sont définis par le service Valorisation des déchets, lors de la conception du projet, selon différents critères qui concernent notamment le nombre de logements et le maintien d'une organisation cohérente des collectes.

Il convient donc de contacter le service le plus en amont possible du dépôt de permis de construire sous peine d'avis défavorable délivré à l'issue de l'instruction.

Dans le cas d'une collecte en bacs roulants, il sera demandé de mettre en place un local de stockage de bacs roulants collectifs selon les critères suivants :

- La sortie du local ou de l'aire à déchet doit se faire sans seuil et sous forme d'une légère pente (max 8 %),
- A proximité directe de la voie publique,
- Pratique d'accès pour un usage quotidien,
- Local lumineux, aéré avec une ventilation haute et basse facile à entretenir,
- Fermé à clé par une porte hermétique et un point d'eau,
- La surface de traitement du sol doit être lisse,
- La dimension adaptée à sa capacité de stockage définie avec le service Valorisation des déchets,
- Aux normes incendie,
- Conforme au règlement sanitaire départemental de la Savoie.

Dans le cas d'une collecte en conteneurs semi-enterrés ou enterrés, il sera demandé, selon le nombre de logements, soit la mise en place un point de collecte dédié à l'opération, soit une redirection vers le point de collecte sélective le plus proche. L'aire à conteneurs doit respecter les critères suivants :

- L'aire d'implantation doit être située sur l'emprise foncière et à proximité directe de la voie publique,
- Les dimensions moyennes à prendre en compte ont une emprise au sol de 2 x 2 mètres par CSE sur une profondeur située à maximum 2 mètres,
- Elle doit être accessible pour le camion de collecte,
- Aucun réseau sec ou humide ne devra passer au-dessus ou en-dessous du site d'implantation,
- Le camion doit pouvoir manœuvrer dans l'environnement des conteneurs, sans obstacle aérien entre l'aire des conteneurs et son stationnement,
- La distance maximum entre le conteneur le plus éloigné et le camion de collecte, est limitée par la capacité de levage de la grue auxiliaire. A ce titre, cette distance ne doit pas dépasser 6,5 mètres entre l'axe du camion et l'axe du conteneur,
- La chaussée permettant la manœuvre et le stationnement du camion doit être adaptée pour le passage d'un véhicule au PTAC de 32 tonnes,
- Il est demandé au futur promoteur de faire un emplacement poids lourd pour permettre au camion de collecter en toute sécurité, hors voirie si possible, à partir de la voirie publique sans manœuvre de retournement. En fonction de l'emplacement, il faudra prévoir au camion de faire son demi-tour. Pour cela, l'accès à la zone de retournement devra être suffisamment large pour permettre au camion de faire sa manœuvre. Il faudra se prémunir de tout stationnement qui pourrait gêner la manœuvre et donc empêcher la collecte,
- Une dépose minute est également demandée à proximité du point de collecte,
- Un trottoir devra être laissé libre d'accès aux normes PMR,
- Les abaissements de trottoir doivent être prévus pour permettre le passage et l'arrêt des véhicules pour la collecte et la dépose des déchets.

Un règlement de collecte indique les modalités plus précises d'implantations. Il est disponible sur le site internet de Grand Lac https://grand-lac.fr/ ou sur simple demande auprès du service : Tél : 04 79 35 98 99 / Mail : dechets@grand-lac.fr .

Il est demandé aux aménageurs de prendre contact avec le service Valorisation des Déchets de Grand Lac dès les premiers plans de manière à finaliser l'implantation et le dimensionnement des CSE.

La collecte de ces conteneurs s'opère en régie par le service Valorisation des Déchets de Grand Lac.

Il est à noter que l'entretien de l'aire destinée aux conteneurs semi-enterrés reste à la charge de la future copropriété, le service Valorisation des Déchets assure uniquement le nettoyage des conteneurs une fois par an et la maintenance éventuelle.

Déchets alimentaires

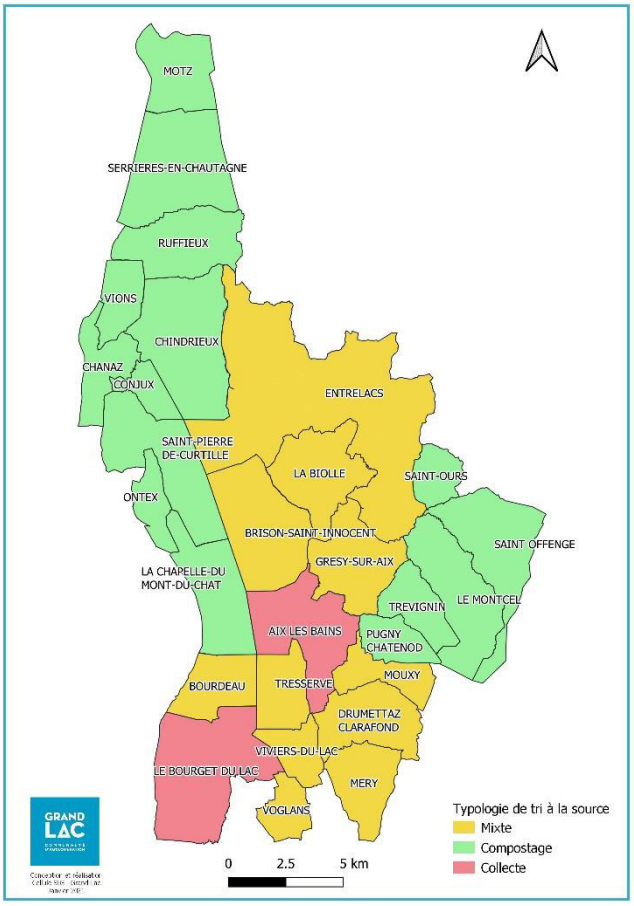
Grand Lac développe l'installation de sites de compostage partagé pour les habitations collectives et lotissements de 4 logements et plus dans les secteurs où il n'y a pas de collecte des déchets alimentaires (voir carte ci-dessous). Les déchets alimentaires représentent une réduction de près de 30 % des tonnes de déchets incinérés. Il est donc demandé d'intégrer en amont de vos projets une zone dans les espaces verts pour installer plusieurs composteurs (au moins 3 soit environ 9 m^2). Le nombre et le volume des composteurs mis en place est fonction du nombre d'usagers de l'aire et sont déterminés avec Grand Lac. L'emplacement doit permettre un accès aisé pour les habitants qui fréquenteront ce site quotidiennement.

Modalités de mise en place d'une aire de compostage collectif :

- Bénéficier d'un emplacement plat non bétonné (terre ou herbe) facile d'accès et suffisamment grand pour accueillir les composteurs,
- Le terrain pressenti pour l'implantation de l'aire doit appartenir à la copropriété concernée,
- Grand Lac fournit et installe les composteurs et accompagne également les habitants pour pratiquer dans de bonnes conditions le compostage in-situ (usagers et référents de l'aire).

Pour tout renseignement relatif à la mise en place des sites de compostage collectif : tél : 04 79 61 74 75 / mail : tri@grand-lac.fr .

Pour les secteurs qui sont desservis par la collecte des déchets alimentaires, l'implantation d'un abris bacs pour la collecte des déchets alimentaires sera demandé (zone en rouge et orange ci-dessous).



Il s'agit alors de prévoir l'emplacement d'un abris bacs 240 L :

➔ présentés à la collecte en bordure du domaine public, au plus proche de la rue/route,

➔ accessibles aux véhicules et aux agents de collecte sur un sol plan,

➔ dont les dimensions se trouvent ci-après :

Il est demandé aux aménageurs de prendre contact avec le service Valorisation des Déchets de Grand Lac dès les premiers plans de manière à finaliser

l'implantation des abris bacs.

MEMO

Lors de la conception d'un projet
avant tout dépôt de permis de construire,
contacter le service Valorisation des Déchets et prévoir :

☑ Un local de stockage bacs ou l'emplacement des conteneurs semi-enterrés

☑ Qui soit accessible pour la collecte à partir de la voie publique

☑ Un emplacement de compostage collectif ou abris bac déchet alimentaire

Pour plus d'informations se référer au règlement de collecte accessible sur le site internet de Grand Lac, ou contacter le service Valorisation des Déchets aux coordonnées ci-dessous :

GRAND LAC

Service Valorisation des Déchets
1500 Boulevard Lepic - 73100 AIX-LES-BAINS
Tél : 04 79 35 98 99 / Mail : dechets@grand-lac.fr
www.grandlac.fr

ANNEXE 8 – MODELE D'ATTESTATION DE RESPECT DU REFERENTIEL THERMIQUE

Ce document est un exemple pouvant être utilisé. Il est susceptible d'évoluer.

ATTESTATION DE RESPECT DU REFERENTIEL THERMIQUE DE GRAND LAC

Attestation du maitre d'ouvrage ou du maitre d'œuvre
à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme

Je soussigné(e) Nom .....

Prénom .....

SIRET .....

Domicilié(e) .....

Agissant en qualité de :

☐ Maitre d'ouvrage

☐ Maitre d'œuvre, si le maitre d'ouvrage lui a confié une mission de conception de l'opération

Pour l'opération située à (adresse du projet de rénovation) :

.....

.....

ATTESTE SUR L'HONNEUR avoir pris en compte les critères de performance énergétique requis pour le ou les postes de travaux suivants :

☐ Murs extérieurs

☐ Toiture terrasse ☐ Plancher combles perdus ☐ Rampant de toiture

☐ Plancher bas

☐ Menuiseries extérieures

☐ Ventilation

Fait à .....

Le .....

Signature

du maitre d'ouvrage ou du maitre d'oeuvre