GRAND LAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

PRÉFECTURE de la SAVOIE
18 SEP. 2017
REÇU

Commune de **GRESY-SUR-AIX**

Dossier d'Approbation
Modification simplifiée n°4

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LAC DU BOURGET * GRAND LAC *

Pour le Président, par délégation
Jean-Claude CROZE
Le Vice-Président délégué
à l'Urbanisme,
à l'Habitat et au Foncier

Vu pour être annexé à
la délibération du 14.09.2017

Règlement écrit

PLU
Plan Local d'Urbanisme

Grand Lac
communauté d'agglomération du Lac du Bourget
1500, BOULEVARD LEPIC
73100 AIX LES BAINS
TEL : 04.79.35.00.51
FAX : 04.79.35.70.70
MAIL : contact@grand-lac.fr

PLU approuvé le 06/04/2006
Modification n°1 approuvée le 11/02/2008
Modification n°2 approuvée le 28/10/2009
Modification simplifiée n°1 approuvée le 19/01/2011
Modification n°3 approuvée le 08/02/2012
Révision simplifiée n°1 approuvée le 12/06/2013
Modification n°4 approuvée le 25/06/2015
Modification simplifiée n°2 approuvée le 01/09/2016
Modification simplifiée n°3 approuvée le 12/01/2017
Modification simplifiée n°4 approuvée le 14/09/2017

Sommaire

Titre I : Dispositions générales

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

Chapitre I : Dispositions applicables aux secteurs Ua……9

Chapitre II : Dispositions applicables aux secteurs Uc……..17

Chapitre III : Dispositions applicables Ud……26

Chapitre IV : Dispositions applicables Ue……35

Chapitre V : Dispositions applicables au secteur Uep……...43

Titre III : Dispositions applicables aux zones AU

Dispositions applicables aux secteurs Au "indicé"……...49

Dispositions applicables aux secteurs Au ……...61

Titre IV : Dispositions applicables aux zones A

Dispositions applicables aux secteurs A……..63

Titre V : Dispositions applicables aux zones N

Dispositions applicables aux secteurs N……..……70

- Titre I -

Dispositions générales

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l 'ensemble du territoire de la commune de **GRESY SUR AIX.**

Il est accompagné
- d'un plan général au 1/5000ème couvrant l'ensemble du territoire
- de 3 plans au 1/2000ème couvrant le secteur Sud / le secteur Centre / le secteur Nord.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

◆ Les servitudes d'utilité publique jointes dans les Annexes du dossier de PLU

◆ Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
- les espaces naturels sensibles (L et R 142),
- les zones d'aménagement différé (L et R 210, 212, 213)
- le droit de préemption urbain (L et R 210, 211, 213)
- les Monuments historiques (L 421, 430, R 421.38, 430.26, 430.27)
- le sursis à statuer (L. 111.9, L. 111.10)
- la salubrité ou la sécurité publique (R. 111.2)
- la conservation ou la mise en valeur d'un site (R. 111.3.2)
- la desserte par des voies publiques ou privées (R 111.4)
- l'environnement (R 111.14.2)
- l'aspect des constructions (R 111.21)
- postes de transformation de courant électrique, de gaz (R. 332.16)

◆ Les règlements des lotissements approuvés. A noter qu'à compter du 8.1.88, en application des articles L 315.2.1 et R 315.44.1 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme s'opposent aux règles spécifiques des lotissements autorisés depuis plus de 10 ans.

◆ Le livre V du Code du Patrimoine et notamment son titre II relatif à l'archéologie préventive ainsi que l'article L 531.14 concernant les découvertes fortuites.

◆ La loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.

◆ La loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992.

◆ La loi sur les Paysages du 8 Janvier 1993 et du 9 Février 1994.

◆ La loi sur le Bruit du 9 Janvier 1995.

◆ La loi sur le renforcement de la protection de l'Environnement du 2 Février 1995.

◆ La loi d'orientation agricole du 10 Juillet 1999.

◆ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

◆ La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

◆ La loi « Montagne » du 9 janvier 2005

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé en zones et secteurs délimités et repérés aux plans par les indices suivants :

◆ LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Secteur UA : définissant des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Secteur UD : définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination. Dans ces secteurs, l'aménagement des bâtiments existants est autorisé.

Secteur UC : définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat de densité moyenne ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination. Dans ces secteurs, l'aménagement des bâtiments existants est autorisé.

Secteur UE : définissant des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
Sous secteur indicé « c » : définissant les secteurs à vocation d'activités économiques dans lesquels l'exploitation de carrière est autorisée.

Secteur UEP : définissant des secteurs à vocation d'équipements et espaces publics.

Les secteurs indicés « Z » sont concernés tout ou en partie par un risque d'origine naturelle.

◆ LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »

Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Secteur AU « indicé » : définissant des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

- Secteurs AUB définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

- Secteurs AUC définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat de densité moyenne (habitat intermédiaire ou collectifs).

- Secteur AUD définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination. Le

sous-secteur AUD « la Fougère » est destiné à recevoir des constructions et équipements à vocation médico-sociale.
- Secteur AUE définissant des secteurs destinés à recevoir des activités économiques.

Les secteurs indicés « z » sont concernés tout ou partie par un risque d'origine naturelle.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les Orientations d'Aménagement (document n°3 du PLU) présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur ces zones à urbaniser. **Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées par le Règlement.**

Secteur AU « stricte » définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant 'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Leur ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ces secteurs font l'objet des articles du Titre III.

◆ LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »

Sont 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.

Secteur A s : définissant des secteurs agricoles présentant des enjeux paysagers.

Ces secteurs font l'objet des articles du Titre IV.

◆ LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « ZONES N » :

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, 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 exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Secteur Nu : définissant des secteurs d'habitat isolé de taille limitée où seule l'évolution du bâti existant est autorisée (changement de destination et extension).

Secteur N A41 : définissant les secteurs compris dans l'emprise de l'autoroute A41.

Secteur ND : correspondant à des maisons de caractère ou des châteaux accompagnés de leurs parcs

Secteur NH : définissant les secteurs de marais ou de zones humides faisant l'objet d'une forte protection.

Secteur NC : définissant les secteurs correspondant à l'exploitation des carrières.
Secteur NL : définissant les secteurs de camping et de loisirs de plein air, pouvant accueillir des équipements sportifs et installations techniques.

Ces secteurs font l'objet des articles du Titre V.
Les documents graphiques font, en outre, apparaître des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du Règlement, à l'exception de l'article 14, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

Article 5 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Toutes les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les ouvrages de type EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc,... ne seront pas soumis aux articles 8 à 14 des règles de chacune des zones.

Ils devront cependant s'inscrire au mieux dans leur environnement par une implantation et un traitement appropriés.

Article 6 – RECIPROCITE DES RECULS AUTOUR DES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE

Pour information, il est rappelé que l'article L.111.3 du Code Rural précise :
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Cette disposition n'est pas opposable au Plan Local d'Urbanisme mais aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, …).

Les bâtiments d'élevage sont repérés par une étoile sur le Règlement.

Article 7 – RISQUES D'ORIGINE NATURELLE

Les zones touchées en tout ou partie par un risque naturel sont identifiées par un indice « z » sur les plans.

Les documents graphiques font, en outre, apparaître des secteurs de couleur signalant l'existence d'un risque d'origine naturelle.

Secteur concerné par des risques naturels faibles. Les pétitionnaires pourront se référer aux recommandations indiquées dans le PIZ joint en annexe du rapport de présentation, pour information.

Secteur concerné par des risques naturels moyens. Les pétitionnaires pourront se référer aux recommandations et ou prescriptions indiquées dans le PIZ joint en annexe du rapport de présentation, pour information.

Secteur de risque fort non constructible.

Le Plan d'Indexation en Z (PIZ), document graphique sur les risques naturels, fait apparaître les secteurs où sont interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Une bande de 10m à partir du haut des berges de chaque cours d'eau devra être vierge de toute construction et remblai afin de préserver l'espace de respiration des cours d'eau, leur capacité hydraulique et maintenir un espace d'accès aux berges lié à l'entretien.

Article 8 - PRESCRIPTIONS CONCERNANT LA LUTTE CONTRE LE BRUIT

Conformément à la loi 92-1444 du 31 Décembre 1992 et au décret 95-021 du 9 Janvier 1995 relatifs à la lutte contre le bruit, des bandes de nuisances sonores ont été établies par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999. A l'intérieur de ces bandes, repérées sur le plan de zonage, les constructeurs des bâtiments concernés par la réglementation devront respecter les valeurs minimales d'isolement acoustique, qui se rattachent au classement sonore de cette infrastructure terrestre classée.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Uc

CARACTERE DES SECTEURS UC

Les secteurs UC sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat de densité moyenne.

Afin de répondre à l'objectif de mixité sociale, toute opération d'habitat de plus de 2000 m² de surface de plancher devra avoir un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Pour toute opération inférieure à 2000 m² de surface de plancher, il sera imposé 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Dans la zone UC « Pré rouge » s'applique une servitude au titre de l'article L123.2.b du code de l'urbanisme imposant la réalisation de logements locatifs aidés à hauteur au moins de 20%.

Article UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- Les carrières.

- Le stationnement de caravanes isolées.

- Les terrains de camping et de caravaning.

- Les habitations légères de loisirs.

- Les constructions à usage agricole.

- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et de matériaux.

Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.

2. L'aménagement, l'extension ou la création d'installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances, ou si elles sont nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes.

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

4. Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

5. Dans les sous-secteurs UCz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions *ou recommandations* du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation nécessitant des consultations préalables du Plan (document n°1-2 du PLU).

De plus, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les constructions devront :
- être surélevées sur remblais ou avec un vide sanitaire au niveau TN+0.80m
- ne pas présenter de locaux de sommeil au rez-de-chaussée.

6- Pour la zone UC Pré Rouge, l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement de la fiche 23.

Article UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut 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 moindre.

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

7. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4 mètres minimum de plate-forme (chaussée + accotement). Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou groupé de plus de 3 logements la plate-forme devra être de 6 mètres minimum.

Article UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de

caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles**.** *Le débit de fuite devra être inférieur à 6 litres seconde et par hectare.*

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée draînante, puits filtrant…) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.
Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée draînante, puits filtrants …) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les autoroutes, 50 mètres par rapport à l'axe pour les bâtiments à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions.
- Pour les routes nationales et voies classées à grande circulation, 30 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions.
- pour les routes départementales, 17 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies.
- pour les voies communales, 10 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies.
- pour les chemins ruraux, 8 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies.

Pour les annexes le recul minimum est fixé à :
- 20 mètres des limites de l'emprise publique des voies de l'A41
- 12 mètres des limites de l'emprise publique des voies pour les routes nationales et voies classées à grande circulation
- 8 mètres des limites de l'emprise publique des voies pour les voies départementales
- 5 mètres des limites de l'emprise publique des voies pour les voies communales
- 4 mètres des limites de l'emprise publique des voies pour les chemins ruraux

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

1. Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.

2. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur toute la longueur de l'emprise de la construction), le recul ne pourra être inférieur à :
   - 11 mètres (amont et aval) des limites de l'emprise publique des voies pour les routes départementales ;
   - 5 mètres (amont et aval) des limites de l'emprise publique des voies pour les voies communales et les chemins ruraux.

3. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres des limites de l'emprise publique des voies.

4. Dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave…) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres.
- aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants

- constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- construction simultanée de part et d'autre de la limite.
- construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.

Dans les cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes

Les annexes telles que garages, abri, etc… peuvent s'implanter à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.
Les annexes non soumises à demande d'autorisation d'urbanisme n'entrent pas dans le champ d'application de cette prescription d'implantation.

7.3. Les piscines

Les piscines enterrées devront respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
Les plages qui les bordent pourront quant à elles être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives

7.4 Mouvements de terre

Sauf pour les accès :

- Les mouvements de terre situés dans une bande de 4 mètres le long des limites séparatives, sont limités à + ou – 0,50 m par rapport au terrain naturel (TN), pour arriver au niveau naturel en limite de propriété.
- Au-delà de cette bande de 4 mètres, les mouvements de terre sont limités à + ou – 1,30 m par rapport au TN.

Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 8 mètres est imposée entre les bâtiments au sein d'un même projet. Cette disposition ne s'applique pas pour la construction d'annexes d'une surface inférieure à 50 m² de surface de plancher, ni pour les piscines.

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,6.

Article UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :
- l'égout de toiture (ou l'acrotère) et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture (ou l'acrotère) et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ponctuelles ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, *sauf en secteur UC « sous la Tour » où elle ne doit pas excéder 12 mètres.*

Pour les annexes la hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture (ou l'acrotère) dans la bande de recul de 2 à 4 mètres.
Cette disposition s'applique également aux annexes, non soumises à demande d'autorisation d'urbanisme, dans la marge de recul.

Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Objectifs

1. L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages de la commune, et dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place.

2. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.

3. Consultance architecturale (information) :
Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de Grand Lac avant et au cours de l'élaboration du projet.

11.2. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11.3. Aspects des façades

1. Le revêtement des murs sera principalement en maçonnerie enduite.
L'utilisation de matériaux d'aspect bois est toutefois possible :
- s'il est utilisé pour les annexes, appentis, garages,
- pour des constructions contemporaines,
- pour traiter le triangle supérieur des pignons.

Les constructions d'aspect bois de type chalet (pastiche de style montagnards, canadien ou tyrolien) sont interdites sauf pour les annexes.

2. Les couleurs et textures des enduits seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens, dans des teintes pastelles, gris-beige. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

11.4. Aspects des toitures

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

1. Volumétrie : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions et les annexes.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être principalement végétalisées. Cette disposition ne s'applique pas :
- pour les annexes,
- dans le cas de toitures terrasses accessibles qui doivent comprendre des parties végétalisées.

2. Pente : pour les toitures à deux pans minimum, elle doit être comprise entre 60 et 80%. Pour les extensions et annexes, la pente de toit n'est pas réglementée.

3. Ouvertures : Seules sont autorisées :
- les jacobines ou outeaux ;
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

4. Débords de toiture : Ils seront de 0.80 mètres minimum sauf pour les annexes et les toitures terrasses.

5. Couleurs : les couvertures devront être de couleur gris ardoise, de teinte brune ou rouge vieilli, en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction.

6. Matériaux : Les toits d'aspect tôle sont interdits (sauf bac acier)

7. Faîtages : ils doivent suivre la plus grande longueur du volume principal.

8. Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le pan du toit et de même couleur que la toiture.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.*

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètres au maximum, seront constituées :
- soit de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètres maximum de hauteur. Les murs bahuts devront être enduits, dans les tonalités gris clair.
- *Soit par des clôtures ajourées d'aspect bois*

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, verre …), les bois tressés, les canisses, les voiles, les bâches, ou toutes autres occultations pleines sont interdites.

Dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachée, comportant majoritairement des essences caduques.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les clôtures sont autorisées avec un rapport vide-plein supérieur à 50% et les murets sont admis avec une hauteur inférieure à 60cm.

Le portail devra 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.

Article UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
- 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, ou groupé

50% des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs. Si le résultat n'est pas un nombre entier, le chiffre retenu sera l'arrondi inférieur.
Dans les secteurs destinés à des logements locatifs aidés au titre de l'article L 123-2-b-du code de l'urbanisme, définis comme tels au plan de zonage du PLU, aucun stationnement couvert n'est exigé. Les places de stationnement seront assurées de manière aérienne.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

1 place de stationnement par tranche entière de 20 m² de surface de plancher.

- **Pour les constructions à usage de commerces :**

1 place de stationnement par tranche entière de 20 m² de surface de plancher.

- **Pour les hôtels**

1 place par chambre

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

En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Article UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

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

Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UC3 à UC13.