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.

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 UD13 – 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.

Le règlement graphique présente une trame ( ) qu'il est nécessaire de préserver au titre de l'article L123-1-7 et dans laquelle toute occupation et utilisation des sols est interdite.

Article UD 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 UD3 à UD13.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

CARACTERE DU SECTEUR UE

Les secteurs UE sont des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

On distingue les sous secteurs suivants :

Le sous secteur UEc correspond à un sous secteur où l'exploitation de carrière est autorisée.

Le sous-secteur UEco correspond à un sous-secteur à vocation d'activités commerciales.

Les sous secteurs UEh et UE « le Verney » délimité par la RD 911, le chemin du Moulin et le Sierroz correspondent à des sous-secteurs où la hauteur des constructions autorisées est supérieure.

L'indice « z » définit les zones touchées, en tout ou partie, par les risques naturels. Cet indice invite à se référer aux prescriptions ou recommandations du PIZ annexé au rapport de présentation.

Article UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- Les carrières exceptées en UEc

- Les activités artisanales et industrielles en UEco

- Le stationnement de caravanes isolées

- Les terrains de camping et de caravaning

- Les habitations légères de loisirs

- Les constructions à usage agricole

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction ou locaux de gardiennage définis à l'article 2 suivant

Article UE 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. Un seul logement de fonction peut être autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment d'activités et limité à 20% de la surface d'activité sans pouvoir dépasser 90 m² de surface de plancher.

2. Un seul local de gardiennage par bâtiment, à condition qu'il soit intégré dans la construction et qu'il ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher.

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

4. Dans les sous-secteurs UEz, 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.

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 6 mètres minimum de plate-forme (chaussée + accotement).

Article UE 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 drainante, 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 UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les autoroutes, 40 mètres par rapport à l'axe,
- Pour les routes nationales, 20 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies,
- 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.

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 sera de :
   - 11 mètres (amont et aval) des limites de l'emprise publique des voies pour les routes nationales et départementales ;
   - 8 mètres (amont et aval) des limites de l'emprise publique des voies pour les routes communales.

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

4. Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 10 mètres des limites de l'emprise publique des voies.

5. En secteur UE « le Verney », délimité par la RD 911, le chemin du Moulin et le Sierroz, le recul pourra être ramené à 5 mètres des limites de l'emprise publique des voies.

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 constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages enterrés (garages, cave…) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres
- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant situé dans la marge de recul d'une voie ou de reconstruction dans son volume d'origine, si le projet n'a pas pour effet d'aggraver le recul du bâtiment existant.

Article UE 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 5 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

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% du terrain d'assiette du projet.

Article UE 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 :
- Le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- Le point le plus haut de la construction 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 UEh où la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres,

- en secteur UE « le Verney » délimité par la RD 911, le chemin du Moulin et le Sierroz, où cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres. Elle pourra être portée à 15 mètres maximum pour le plot le plus proche de l'autoroute (effet signal).

Pour les habitations existantes, la hauteur maximale des annexes 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 UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

Adaptation au terrain naturel :

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent…).

Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles afin de s'intégrer à son environnement.

La teinte dominante des façades sera de couleur gris-beige.

Les toitures terrasses devront comporter des acrotères.

Les clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut qui ne pourra pas dépasser 0,60 mètre maximum de hauteur.

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, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

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 UE 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, au minimum :

- **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 opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche entière de 40 m²

- **Pour les constructions à usage commercial :**
  1 place de stationnement par tranche entière de 20 m² de surface affectée à la *vente*

- **Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :**
  1 place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de plancher ou 1 place pour 50 m² affecté à l'usage d'entrepôt.

- **Pour les hôtels :**
  1 place de stationnement par chambre.

- **Pour les restaurants ou les bars**
  1 place de stationnement par tranche entière de 6 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

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 appliquée.

Article UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE 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 parcs de stationnement doivent être plantés.

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

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Article UE 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 UE3 à UE13.