

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U_c

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DES SECTEURS UC

Les secteurs UC sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat dense, ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Toute opération d'habitat de plus de 5000m² de surface de plancher devra comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, ainsi que toute opération de 10 logements et plus.

On distingue :

- **les secteurs** concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle, repérés au plan de zonage et pour lesquels il faut se référer à l'étude PIZ placée en annexe du rapport de présentation du PLU.
- Les secteurs concernés par le PPRI du Bassin Aixois approuvé en novembre 2011. Le PPRI s'oppose au PLU et doit être pris en compte lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol, même en secteur non soumis à risque identifié, car certaines mesures peuvent concerner d'autres parties du territoire. Lorsque le PIZ et le PPRI se superposent pour le risque inondation, il sera fait application du PPRI qui est une servitude.

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les bâtiments d'élevage ou de gardiennage des animaux, à destination commerciale
- Les bâtiments industriels
- Les entrepôts et dépôts de toute nature
- La construction et l'extension des installations classées soumises à autorisation (carrières...)
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement de caravanes isolées
- Les habitations légères de loisirs
- Toute construction dans le recul d'inconstructibilité portant sur une bande de 100 m de part et d'autre des voies de l'Autoroute A 41 classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune identifiés aux plans de zonage.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine liée aux canalisations de transport de gaz et de la canalisation de transport d'hydrocarbures : interdiction de toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine liée aux canalisations de transport de gaz et de la canalisation de transport d'hydrocarbures : interdiction de toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur.

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 :

- Toute opération d'habitat de plus de 5000m² de surface de plancher devra comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, ainsi que toute opération de 10 logements et plus.
- L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances
- Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone ainsi que leur surélévation et modification pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- L'extension et la création des installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur. Pour les installations existantes non compatibles, les extensions ne seront autorisées que si le projet envisagé a pour effet de réduire la gêne ou le danger.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.
- Dans les secteurs situés dans le périmètre des captages des eaux thermales de la ville d'Aix les Bains, tous les travaux en excavation jusqu'à 5 m de profondeur sont soumis à une étude hydrogéologique. Les travaux de plus de 5 m sont soumis à l'avis du Conseil Supérieur des Mines
- En cas de présence d'un cours d'eau, les constructions sont autorisées sous condition d'être implantées à 10 mètres minimum des berges de ce cours d'eau.
- Les habitations situées dans la bande de 300 m de part et d'autre de l'A 41 classée en axe bruyant de catégorie 1 (arrêté préfectoral du 25 juin 1999) ou dans la bande de 100 m de part et d'autre de la RD 991 classée en axe bruyant de catégorie 3, sont autorisées si elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique.
- La réalisation de projets d'urbanisation dans les zones de dangers significatifs, graves ou très graves pour la vie humaine est soumise à des prescriptions s'ils sont situés dans les zones de danger respectivement, par rapport aux canalisations.

Les distances à prendre en compte (en mètres) de part et d'autre de l'axe des canalisations sont les suivantes :

♦ Canalisations de gaz

Diamètre de la canalisation en mm	Zone de dangers significatifs	Zone de dangers graves	Zone de dangers très graves
400	185	145	100
125	30	25	15
150	45	30	20

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer aux agressions externes ou de toutes autres dispositions compensatoires équivalentes prévues par un guide professionnel reconnu, permet de réduire l'ensemble des 3 zones de dangers précités à 5 m de part et d'autre de la canalisation.

♦ **Canalisation d'hydrocarbures**

Zone des dangers significatifs	Zone des dangers graves	Zone des dangers très graves
250 m	200 m	165 m

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer aux agressions externes ou de toutes autres dispositions compensatoires équivalentes prévues par un guide professionnel reconnu, permet de réduire les zones de dangers précitées à :

- 55 m de part et d'autre de la canalisation pour ce qui concerne le zone de dangers significatifs.
- 45 m de part et d'autre de la canalisation pour ce qui concerne le zone de dangers graves.
- 40 m de part et d'autre de la canalisation pour ce qui concerne le zone de dangers très graves.

Pour toute les zones, information systématique sur les projets de construction et le plus en amont possible, de l'exploitant de la canalisation afin qu'il puisse analyser l'impact éventuel de ces projets sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

Risques naturels, PIZ et PPRI :

Dans les secteurs repérés au plan de zonage (hachurage), les occupations et utilisations du sol précédentes sont admises si elles respectent les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aixoïse s'oppose au PLU. Il s'impose lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol, sur l'ensemble du territoire communal.

Lorsque le PIZ et le PPRI se superposent pour le risque inondation, il sera fait application du PPRI qui est une servitude.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

Pour information (Code Civil), 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.

1. Accès et voirie

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'opération envisagée, 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 accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement. La plate-forme (chaussée + accotement) de ces voies ne pourra être inférieure à 4,50m. Pour les opérations de 5 logements et plus, la plate-forme de ces voies ne pourra être inférieure à 6,00m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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.

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

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.

2. Eaux usées

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

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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

En cas d'existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales suffisant

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou en cas d'insuffisance de celui-ci :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, 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.

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

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation

Le recul est fixé comme suit :

- Routes départementales :
 1. **hors agglomération** au sens du code de la route, 14 mètres minimum par rapport à l'axe
 2. **en agglomération** au sens du code de la route, 10 mètres minimum par rapport à l'axe
- Voies communales et chemins ruraux :
 1. **hors agglomération** au sens du code de la route, 10 mètres minimum par rapport à l'axe
 2. **en agglomération** au sens du code de la route, 8 mètres minimum par rapport à l'axe

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Pour les voies en impasse, le recul minimum est ramené à **5 mètres** de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'amélioration ou d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra réduire le recul existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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 ou bow-window, les pergolas et les corniches.

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

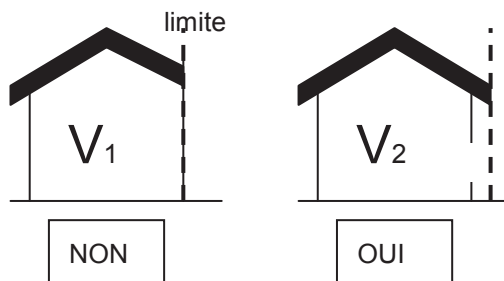
- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant

2. Annexes :

Les annexes peuvent s'implanter à 2 mètres minimum de la limite séparative.

Les annexes non soumises à demande d'autorisation d'urbanisme n'entrent pas dans le champ d'application de cette prescription d'implantation.

Dans ce cas et pour une implantation en limite : afin de préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.

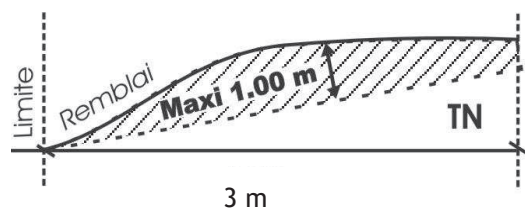


V2 : il s'agit du volume défini par la toiture

Les piscines enterrées (bassin) devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété. Les plages bordant les piscines pourront quant à elles être implantées au minimum à 1 mètre de la limite séparative.

3. Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

4. Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement des 3.00 m, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, pour arriver au niveau naturel en limite séparative.



Article UC 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 UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

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

- Hauteur maximale

La hauteur ne doit pas excéder : 12,00 m

Pour les annexes: et 4,00 m hors tout, dans la marge d'isolement des 3 m.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I. DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

1. Objectifs

Au vu de l'architecture et des bâtiments réalisés dans cette zone (équipements publics, logements collectifs de grande hauteur), pour favoriser une architecture innovante notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique, cet article reste volontairement faiblement règlementé.

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

2. Aspects des façades :

- Constructions neuves : aspect non règlementé
- Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture existante :

3. Aspects des toitures

Non règlementé

4 Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le pan du toit ou placés au sol ou intégrés dans les éléments composant les façades (garde-corps...)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, par leur composition et leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les exhaussements et affouillements devront être limités par rapport au terrain naturel (sauf ceux liés à un aménagement public de loisirs), et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalage des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées :

Les mouvements de terre liés à la construction sont limités à 1,50m par rapport au terrain naturel.

Cette disposition ne s'applique pas à la voie de desserte de la construction.

Les prescriptions relatives aux mouvements de terres en limite de propriété, énoncées à l'article 7 s'appliquent.

Les murets et escaliers de pierre sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Pour les bâtiments d'activités

Les terrains et abords des constructions doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés.

Les dépôts doivent être clos et couverts.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LEUR ASPECT

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En application de l'article L421-4 du code de l'urbanisme, les clôtures sont règlementées et soumises à déclaration.

Implantation des clôtures :

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum, doivent être constituées par des grillages galvanisés ou verts (éventuellement doublée d'une haie) et comportant ou non un mur bahut de 0,50 mètres maximum de hauteur. Les murs bahuts devront être enduits, dans les tonalités gris clair.

Les clôtures de fil de fer barbelé et d'aspect PVC et les clôtures d'aspect bois type pare-vue, claustras (treillis) et tous autres types de clôtures sont interdites le long des voies de communication.

Les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur primitive avec le même traitement de surface.

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.)

Le portail ou l'entrée devront 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.

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

1. 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.

Pour l'application de cet article :

- la superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule.
- les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour :
 - dans le cas d'une plateforme de rotation, les rayons de courbes seront, au minimum, de 6 mètres intérieurs et 11 mètres extérieurs ;
 - dans le cas d'une plateforme de retournement, le rayon des courbes intérieures de raccordement sera au minimum de 8 mètres.

La définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé, au minimum :

- **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 plus 1 place visiteur pour 4 logements.
 - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
- 50% minimum des places de stationnement exigées (arrondi à l'entier inférieur) doivent être assurées en places couvertes. Les places visiteurs n'entrent pas dans le calcul des stationnements couverts.
- **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 commercial :**
 - 1 place de stationnement par tranche entière de 20 m² de surface affectée à la vente
 - **Pour les constructions à usage artisanal :**
 - 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher.
 - **Pour les hôtels :**
 - 1 place de stationnement par chambre.
 - **Pour les restaurants :**
 - 1 place de stationnement par tranche entière de 6 m² de surface de plancher.
 - **Pour les salles de spectacles et de réunions :**
 - 1 place de stationnement pour 4 places assises.

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

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

2. 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.

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

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

5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur doit 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 300 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Les places de stationnement couvert ne sont cependant pas réalisables sur les terrains dépourvus de constructions existantes.

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 haies vives seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspects apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Pour les opérations de 10 logements et plus, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 5% du terrain d'assiette, une ou plusieurs aires de détente et des espaces communs engazonnés et plantés. Ces espaces verts devront être réellement utilisables.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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.