

CHAPITRE IV- REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UE

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

CARACTERE DES SECTEURS UE (pour information)

Les secteurs UE sont des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations artisanales, industrielles, techniques ou commerciales, les services et les équipements publics et collectifs, ainsi que leur changement de destination compatible avec la destination de la zone.

On distingue :

- Un secteur UE au « Pontet » soumis à une orientation d'aménagement
- 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.

Pour toute construction à moins de 100 m des réseaux HTB, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF, avant tout dépôt de permis de construire, afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des locaux de gardiennage et logements de fonction définis à l'article 2 suivant
- Les exhaussements ou les affouillements de sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole ou d'hébergement d'animaux
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement de caravanes isolées
- Les carrières
- Tout remblai ou construction dans les marges d'isolement des cours d'eau
- 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.
- 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 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 :

- Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
- 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.
- Un seul local de gardiennage par bâtiment à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activités et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface de plancher totale, dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

Pour l'hébergement hôtelier, les logements liés et nécessaires à l'activité sont autorisés dans le bâtiment d'activités et dans la limite de 20% de la surface de plancher totale sans dépasser 90 m² de surface de plancher.

- 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
- 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 précitées 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 UE 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. L'accès aux lots doit se faire exclusivement à partir des voiries intérieures à la zone réalisée à cet effet sans gêner la circulation assurée par ces voies. Pour les voies secondaires dans le cas de desserte en impasse une aire de retournement camion devra être aménagée (aux normes en vigueur).
- 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.

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.
- 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. L'emprise minimum de la plate-forme (chaussée + accotement) est de 6 m.
- Les accès seront aménagés pour offrir toutes les garanties de bonne circulation dans tous les sens. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité sur la voie soit assurée.
- Les voies privées desservant plus de 3 constructions et se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

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

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes est obligatoire.

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

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. L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, et à une convention d'autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau et l'industriel.

3. Eaux pluviales

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.

Des mesures devront être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles

Eaux de ruissellement

Dans le cas de parking très important, il pourra être imposé un traitement de surface absorbant pour soulager les réseaux et un pré-traitement.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement seront assimilées à des eaux usées résiduelles et en conséquence, traitées et évacuées comme telles.

Les eaux de ruissellement provenant de stockages ou d'aires extérieurs de travail seront raccordées aux réseaux d'eaux pluviales si aucun risque de pollution n'est possible.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

5. Déchets

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en terme de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

6. Sécurité, incendie

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

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

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 pourra être ramené à **5 mètres** de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'amélioration 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 UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

1. Dans le cas général, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle, sauf les balcons et débords de toit, dans la limite de 1 m, au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans jamais pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (lignes HTB...)

2. Ces dispositions s'appliquent également aux dépôts ou stockage à l'air libre, sauf accord de mitoyenneté.

3. Cas particuliers :

- Dans le cas de reconstruction ou d'extension d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.
- Dans le cas d'implantation le long d'un cours d'eau ou canal : le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau sans être inférieur à 10 m par rapport aux berges du cours d'eau.
- Dans le cas d'implantation le long d'une piste cyclable, chemin piéton ou tout autre espace d'intérêt qualitatif, les constructions devront être implantées à une distance de 10 m.

4. Mitoyenneté multiple : si plusieurs propriétaires souhaitent se regrouper pour la réalisation d'un seul ouvrage fractionnable, il est autorisé de construire sur plusieurs parcelles contiguës sous réserve d'une maîtrise d'œuvre unique et en une seule campagne de construction.

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.

Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol de référence à son aplomb (soit naturel, soit aménagé).

- **Hauteur maximale**

La hauteur ne doit pas excéder 12 m.

Les ouvrages techniques et autres superstructures sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

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

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 pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

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.

Architecture innovante

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

I - **DISPOSITIONS ARCHITECTURALES**

1. Les constructions doivent présenter des volumes simples et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
3. Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies notamment aux carrefours. Leur hauteur n'excédera pas 2.00 m.
4. Toutes constructions, garages et locaux professionnels sont soumis aux règles d'architecture suivantes :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- L'utilisation de matériaux d'aspect bois est possible

Couleur et aspect :

Les teintes seront pastel ; les couleurs vives ou primaires seront limitées aux détails et éléments structurants et ponctuels.

Façades : elles devront présenter un aspect fini et soigné

Hormis pour les parties d'aspect « verre » les matériaux ne seront pas réfléchissants, les imitations ou emplois de matériaux bruts sont interdits (sauf cas d'architecture recherchée ; béton brut, étude du traitement des façades...).

Aspect toitures :

Les toitures peuvent être réalisées librement. Elles devront s'harmoniser avec les toitures des bâtiments voisins, où sous toute autre forme si le projet par sa qualité architecturale le justifie.

Hormis pour les toitures terrasses, les matériaux de couverture seront d'aspect tôle prélaquée plate de teinte mate et de couleur grise (les couvertures ondulées sont interdites).

Abords des constructions :

En cas de stockage extérieur de matériaux autres que les stockages d'exposition, ceux-ci devront être dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

Capteurs solaires :

Les panneaux solaires intégrés au plan de toiture ou en façade, ou installés au sol sont autorisés.

Pour les extensions

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes et matériaux de toiture et de façade.

Pour les constructions d'aspect bois :

Les constructions d'aspect rondsins, ou madriers avec croisement des bois en angle et en façade, ou de type « pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien... », et autres constructions d'architecture et d'aspect non adaptés à leur environnement sont interdites.

II - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel 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 terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect du site ne s'en trouvent pas altérés.

III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LES ENTREES

En application de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, les clôtures sont règlementées et soumises à déclaration.

Les clôtures

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies notamment aux carrefours. Leur hauteur n'excédera pas 2.00 m.

La hauteur des clôtures pourra être limitée si elles peuvent créer une gêne pour la circulation ou un danger pour la sécurité des usagers (courbes, carrefours, pentes ...).

En général : une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures par secteurs et en bordure de voie ouverte à la circulation.

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions d'intérêt général.

Implantation des clôtures :

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée au départ de l'accès aux bâtiments, sur la propriété, mais en dehors de l'espace clos, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique :

Dans tous les cas, l'ouverture du portail sera réalisée vers l'intérieur de la propriété

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

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et toutes opérations de chargement et de déchargement doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, sous réserve des dispositions minimales suivantes concernant les véhicules légers :

- pour les constructions à usage commercial

Une place de stationnement par tranche entière de 20 m² de surface affectée à la vente pour les commerces de moins 500 m² de surface affectée à la vente, et une place par tranche entière de 25 m² au-dessus.

- pour les établissements industriels et artisanaux

Indépendamment des emplacements nécessaires aux véhicules utilitaires :

- une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de plancher
- une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage exclusif d'entrepôt

- pour les constructions à usage de bureaux ou de services

Une place de stationnement par tranche entière de 20 m² de surface de plancher

- pour les hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre ou une place de stationnement par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant. 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 de calcul

- Pour les constructions à usage de logements de fonction :

1 place de stationnement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès.

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

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 stationnements couverts ne sont cependant pas réalisables sur les terrains dépourvus de constructions existantes.

Article UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service devront obligatoirement être engazonnées et plantées.

Les marges de recul et d'isolement, même si elles sont réservées à du stationnement, devront, sous réserve du respect des consignes de sécurité, réserver des surfaces destinées à être engazonnées et plantées de buissons d'ornement ou d'arbustes.

Les parcs de stationnement en plein air doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de moyenne futaie pour 4 emplacements.

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.

Un soin particulier sera apporté à l'exécution de ces plantations (volume de terre végétale, drainage, protection, période) à leur entretien et leur propreté ; ces plantations devront être réalisées dans l'année qui suit la construction des bâtiments.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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.