

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UL

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

CARACTERE DU SECTEUR UL

Le secteur UL est un secteur à vocation touristique et de loisirs destiné à recevoir des constructions et installations touristiques, culturelles, sportives et de loisirs ainsi que les équipements qui y sont liés.

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 UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors du site alloué
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de l'hébergement touristique et des logements de fonction compatibles avec les destinations de la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration (carrière...)
- La cession d'emplacements, relative à des habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements ou exhaussements du sol en zone submersible.
- Les bâtiments de bureaux

Article UL 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 logements de fonction s'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone et limités à un logement par bâtiment. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment principal et ne doit pas dépasser 150 m² de surface de plancher
- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale

- 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
- Les installations, constructions ou équipements à vocation commerciale ou de services à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation du secteur.
- Les constructions à usage d'hôtellerie - restauration et les installations de camping ou de caravaning à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation touristique du secteur.
- Les habitations légères de loisirs y compris sous forme de P.R.L. (parc résidentiel de loisirs), s'il s'agit d'une exploitation sous forme de gestion hôtelière, dans le cadre d'une réalisation homogène par tranche minimum de 10 installations.
- 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 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.

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

Hors les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et des cycles, la plate-forme (chaussée + accotement) devra être de 4,50 mètres minimum.

Article UL 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 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.

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.

Eaux de ruissellement

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

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des parkings ou activités des établissements 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 extérieures 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.

Article UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UL 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 : 10 mètres minimum par rapport à l'axe
- Voies communales et chemins ruraux : 6 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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.

Les piscines enterrées devront être 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.

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.

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, pour arriver au niveau naturel en limite de propriété, excepté pour la desserte de la construction.

Article UL 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 UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET 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.

1. Objectifs

En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains

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. 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.

Les mouvements de terre sont limités à 1,50 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel.

Article UL 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.

2 Les besoins en stationnement seront évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction.

Article UL 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 les délaissés de terrains (talus, pentes...) doivent être plantés, aménagés, engazonnés 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.

Les parcs de stationnement doivent être plantés et les délaissés engazonnés.

Les plantations le long des clôtures ou nécessaires aux aires de jeux et de loisirs, seront composées d'essences variées et locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 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 UL3 à UL13.