



PLUi *de* l'Albanais Savoyard

Règlement modification n°1 Version approbation mars 2021





Sommaire

Partie 1 : Règlement	4
Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme	4
Construction aux abords des cours d'eau	5
Risques	6
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
Chapitre1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	16
Ua 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	16
Ua 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	19
Ua 3 Equipement et réseaux	24
Chapitre2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	27
Ub 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	27
Ub 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	30
Ub 3 Equipement et réseaux	35
Chapitre3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud	38
Ud 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	38
Ud 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	41
Ud 3 Equipement et réseaux	46
Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE ET UEC	49
Ue et Uec 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	49
Ue et Uec 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	52
Ue et Uec 3 Equipement et réseaux	54
Chapitre5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh	57
Uh 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	57
Uh 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	60
Uh 3 Equipement et réseaux	64
Chapitre 6- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Usp	67
Usp 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	67
Usp 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	70
Usp 3 Equipement et réseaux.....	71
Chapitre7- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut	74
Ut 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	74
Ut 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	77
Ut 3 Equipement et réseaux.....	80
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	82



Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa	82
Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUE	82
Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUa	82
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	83
A 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	86
A3 Equipement et réseaux	90
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	93
N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	93
N 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	96
N3 Equipement et réseaux	100
Partie 2 : Rappels et définitions	102
N °1 - Champ d'application territoriale	102
N° 2- Division du territoire en zones	102
N° 3 - Autres éléments portés sur le document graphique	103
N° 4 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels	103
N°5- Droit de préemption urbain.....	103
N° 6- Classement des infrastructures bruyantes	103
N° 7 – Préconisations du Conseil départemental de Haute Savoie au droit des voies départementales.....	104
N° 8 - Définitions	105
N°9 : Destinations et sous-destinations	112



Partie 1 : Règlement

Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Éléments identifiés au titre de l'article L151-19

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Sur le territoire du PLUi des secteurs ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- **Du patrimoine bâti**
- **Des ensembles patrimoniaux remarquables de maisons et de parcs d'intérêt patrimonial**
- **Des éléments végétaux : alignements arborés, haies, arbres remarquables...**

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- **Patrimoine bâti**

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

- **Les ensembles patrimoniaux remarquables de maisons et de parcs d'intérêt patrimonial**

Les éléments bâtis et végétaux identifiés, ne doivent pas être détruits. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine pour le bâti, les murs de clôture.

Les arbres des parcs doivent être maintenus. Dans les parcs et jardins identifiés : les défrichements sont interdits. Mais sont autorisés les implantations d'annexes aux habitations, et piscines.

- **Les éléments végétaux**

Ces éléments végétaux doivent être maintenus ou reconstitués en cas de travaux. Les coupes et abattages sont autorisés, l'aménagement de parcours en modes doux, aires de loisirs naturelles sont autorisés.

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »



Sur le territoire du PLUi, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs afin d'établir une protection des continuums végétaux (haies, ripisylves...), des zones humides et des corridors écologiques.

L'aménagement de parcours en modes doux, aires de loisirs naturelles sont autorisés dans ces secteurs.

Cette identification implique les dispositions suivantes :

Les continuums végétaux des haies et ripisylves

Les continuums végétaux (haies et ripisylves) identifiés, ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est rendue inévitable par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas, toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces continuums identifiés au titre de l'article L.151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales

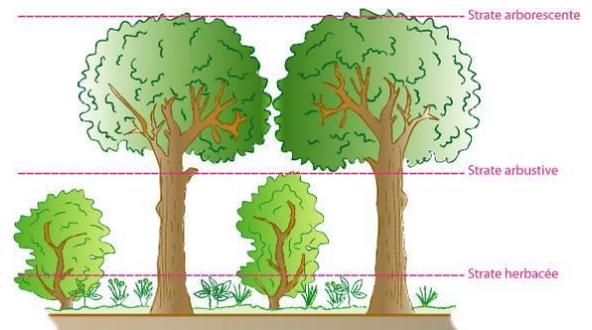


Schéma à valeur illustrative

Les éléments végétaux autres que les haies et ripisylves

Ces éléments végétaux doivent être maintenus ou reconstitués en cas de travaux. Les coupes et abattages sont autorisés, l'aménagement de parcours en modes doux, aires de loisirs naturelles sont autorisés.

Les zones humides :

Toute zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

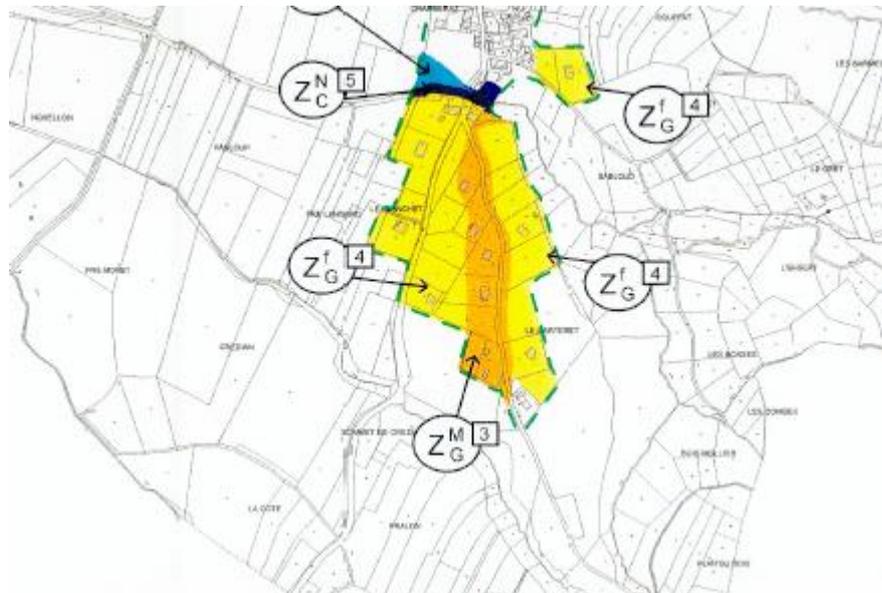
Construction aux abords des cours d'eau

Dans toutes les zones la construction à moins de 10m de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau est interdite sauf dispositions particulières du PPRI.



Focus sur les secteurs concernés par les aléas glissement de terrain et ruissellement





LEGENDE :

ECHELLE : 1 / 5 000



Type de réglementation :

- N : Non constructible
- F : risque Fort
- M : risque moyen
- f : risque faible

Les prescriptions spéciales à appliquer à cette zone sont celles contenues dans la fiche n°1



Nature des phénomènes :

- G : Glissements de terrain
- C : Crue torrentielle
- I : Inondations
- M : ruissellement



- Règles de constructibilité

La légende retenue est la suivante :

- chaque zone concernée par un phénomène naturel visible et/ou prévisible, définie sans équivoque sur le plan cadastral, est signalée par un "Z",
- cette information est complétée, en exposant, par l'indication des possibilités d'aménagement de la zone concernée, indication complétée elle-même si nécessaire par celle concernant la présence d'ouvrage de protection,
- elle est aussi complétée par l'indication, en indice, de la nature du, ou des, phénomène(s) naturel(s) en cause, le phénomène naturel l'emportant pour la qualification de la zone étant souligné.

- **Z** : zone concernée par un risque d'origine naturelle,

et plus précisément en ce qui concerne les indications portées en exposant

- **Z^N** : zone aujourd'hui non bâtie, soumise en l'état actuel du site à un risque fort tel qu'il exclue la réalisation de tout projet de construction,
- **Z^F** : zone aujourd'hui bâtie, soumise en l'état actuel du site à un risque fort tel qu'il justifie le maintien du bâti à l'existant, sans changement de destination, à l'exception de ceux qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci ; peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (10 à 20 % de la SHON telle qu'elle est constatée à la date de réalisation du PIZ) du bâti existant, qui aurait pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants,
- **Z^M** : zone soumise en l'état actuel du site (*ou* /après réalisation de dispositifs, déportés, de protection *) à un risque moyen tel qu'il autorise l'aménagement et l'extension du bâti existant, et la réalisation de bâtiments nouveaux, sous réserve que tout projet, entre autres ceux entraînant un changement de destination et/ou une augmentation de la vulnérabilité, prenne en compte des prescriptions spéciales, intégrées au projet, propres à assurer la sécurité du bâti et de ses occupants,
- **Z^f** : zone soumise en l'état actuel du site (*ou* /après réalisation de dispositifs, déportés, de protection *) à un risque faible tel qu'il autorise l'aménagement et l'extension du bâti existant, et la réalisation de bâtiments nouveaux ; des recommandations de confort peuvent être mises en œuvre afin de protéger le bâti et ses occupants des inconvénients mineurs qui peuvent apparaître lors des manifestations des phénomènes naturels,
- **Z^{/p}** : zone soumise à un risque, mais qui compte-tenu de l'existence de dispositifs, déportés, de protection est, en l'état actuel du site (*ou* /après réalisation de dispositifs, déportés, de protection *) librement constructible sous réserve du maintien de l'efficacité présente du système de défense,

(* : ces dispositifs de protection doivent être parfaitement définis en situation et en dimensions ; leur efficacité prévisible, et leur impact sur le zonage "PIZ" doivent être confirmés par une étude qui sera jointe en annexe au PIZ ; celui-ci comportera deux propositions de zonages pour le même site : la première sans le dispositif de protection, la seconde avec)



et celles portées en indice

- **Z_B** : zone soumise à un risque de chutes de blocs,
- **Z_{A,B}** : zone soumise à des risques d'avalanches et de chutes de blocs, le risque chutes de blocs l'emportant sur le risques avalanches, pour la qualification de la zone.

Les abréviations retenues pour désigner les différents phénomènes sont les suivantes

- **A** : avalanches,
- **B** : chutes de blocs,
- **C** : coulées boueuses issues de glissements de terrain ou de crues torrentielles à fort transport solide,
- **E** : effondrements,
- **F** : affaissements,
- **G** : glissements de terrain,
- **I** : inondations, ruissellement
- **R** : ravinement,
- **S** : érosion de berge,
- **H** : zone humide
- **M** : Ruissellement.

Ce qui peut se présenter sous les formes suivantes :

Z^M_{B,C}

zone soumise à un risque moyen, exposée aux risques de chutes de blocs et de coulées boueuses, ce dernier phénomène l'emportant pour la qualification de la zone.

Z^{A,G}_{F/D}

zone soumise à un risque fort malgré la présence de dispositifs de protection, exposée au risques d'avalanches et de glissements de terrain, ce dernier phénomène l'emportant pour la qualification de la zone.

Le catalogue des prescriptions spéciales

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique".



Règlement 1 :

Zone de ruissellement, risque moyen.

Il concerne seulement un secteur situé au Lieu-dit Marcellaz. On peut observer dans cette zone un ruissellement de versant important en cas de fortes précipitations et une accumulation d'eau dans le sol pour la parcelle située au « Champ du Bois ».

Les mesures qui suivent, comme d'autres éléments de construction que vous pourriez réaliser sur votre parcelle (par exemple : clôtures ou murets périphériques), ne doivent aggraver ni la servitude naturelle des écoulements par leur concentration, ni les risques sur les propriétés voisines. D'une manière générale, la non aggravation du risque est à intégrer dans les projets et la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens est à rechercher en priorité.

Prescriptions pour le bâti nouveau et les extensions :

Prescriptions générales

- ♦ Pas d'ouverture en façade amont et latérale des bâtiments projetés inférieure à 0,20 m au-dessus du terrain après construction.
- ♦ Les eaux récupérées par le drainage ainsi que les eaux pluviales seront évacuées par canalisation étanche vers un émissaire naturel capable de les recevoir. On veillera à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages. Ce drainage ne devra pas induire de nouvelles contraintes (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, inondation).
- ♦ Remodelage général du terrain et implantation en conséquence du bâtiment en évitant en particulier de créer des points bas de rétention des eaux (ex. : garages).

Prescription pour le bâti existant :

Les ouvertures en façade amont et latérale exposées à des venues d'eau devront être rehaussées ou comblées. Un dispositif de batardeaux amovibles pourra également être mis en place pour empêcher les venues d'eau lors des orages.



Règlement 2 :

Zone de mouvement de terrain, zone non bâtie soumise en l'état actuel du site à un risque fort tel qu'il exclue la réalisation de tout projet de construction.

Il concerne deux talus particulièrement raides situés aux abords d'une route au lieu-dit Marcellaz. Ces secteurs limitent une bande de sécurité de 5 mètres à partir de la tête de talus.

● Occupation et utilisation du sol interdites :

Toutes occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elles soient sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article ci-après.

● Occupation et utilisation du sol autorisées

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont, par dérogation à la règle commune, autorisées, **à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux** et qu'elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte :

- 1 les utilisations agricoles traditionnelles : parcs, prairies de fauche, cultures, gestion forestière ...;
- 2 les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs sous réserve d'une validation par le service public compétent. ;
- 3 sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine :
 - les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol ;
 - les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole, forestière ou piscicole.



Règlement 3 :

Zone de mouvement de terrain, risque moyen.

Il concerne plusieurs secteurs de la commune sur lesquels la combinaison entre terrains sensibles et pentes fortes imposent de mettre en œuvre des mesures de précaution. Il intéresse également une zone au sud de la commune, au Marteret, où des glissements dans les talus bordant la route ont pu être observés.

Prescriptions pour le bâti nouveau et les extensions :

Remarque importante concernant les prescriptions de ce règlement

Les prescriptions de ce règlement ne concernent pas les abris légers annexes de bâtiments d'habitation, ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

1.1 Adapter la construction à la nature du terrain par une étude géotechnique de sol. Cette étude devra spécifier les modalités de terrassement, de soutènement de talus, de construction du bâti et du drainage des parcelles concernées par le projet. L'étude sera confiée à un bureau d'étude spécialisé et réalisée avant le démarrage des travaux.

1.2 Les eaux usées seront rejetées dans le collecteur d'égout existant ou après traitement dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire. Lorsqu'une étude d'assainissement le prévoit, les rejets pourront être infiltrés dans les conditions prévues. En l'absence d'une telle étude, les infiltrations sont interdites.

1.3 Les eaux pluviales et de drainage seront rejetées dans les réseaux pluviaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire

1.4 Concevoir ou modifier les réseaux (eau, gaz, câbles) pour réduire leur sensibilité aux mouvements de terrain.

Prescriptions pour le bâti existant :

Aucune.



Règlement 4 :

Zone de mouvement de terrain, risque faible.

Il concerne quatre zones, aucun mouvement de terrain significatif n'a été observé dans ces zones, mais les pentes observées ainsi que la similitude avec des terrains ayant connus des mouvements de terrain indique une sensibilité aux mouvements de terrains.

Prescriptions pour le bâti nouveau et les extensions :

1.1 Adapter la construction à la nature du terrain par une étude géotechnique de sol recommandée. Cette étude devra spécifier les modalités de terrassement, de soutènement de talus, de construction du bâti et du drainage des parcelles concernées par le projet. L'étude sera confiée à un bureau d'étude spécialisé et réalisée avant le démarrage des travaux.

A défaut de réalisation de l'étude mentionnée au 1.1, les prescriptions 1.3 à 1.6 devront être respectées.

1.2 Les eaux usées seront rejetées dans le collecteur d'égout existant ou après traitement dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire. Lorsqu'une étude d'assainissement le prévoit, les rejets pourront être infiltrés dans les conditions prévues. En l'absence d'une telle étude, les infiltrations sont interdites.

1.3 Les eaux pluviales et de drainage seront rejetées dans les réseaux pluviaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire

1.4 Le drainage de ceinture des constructions sera porté sous le niveau de fondation.

1.5 Les fondations seront correctement dimensionnées vis à vis de la nature du terrain et du projet.

1.6 Concevoir ou modifier les réseaux (eau, gaz, câbles) pour réduire leur sensibilité aux mouvements de terrain.

Prescriptions pour le bâti existant :

Aucune.



TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- Ua : zone centrale historique
- Ub : centralité élargie
- Ud : dominante pavillonnaire
- Uh : hameaux constitués non agricoles
- Ue : zone économique sans vocation commerciale
- Uec : zone économique avec occupations commerciales
- Usp : zone d'équipements publics
- Ut : zone touristique

NB- on rappellera que dans les zones U : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.

Les zones U comportent des OAP régies par l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Le présent règlement ne s'applique pas à ces secteurs. Se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.



Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Ua 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1 - Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Zone Ua
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* n° 3
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* n° 9
	Exploitation forestière	V* n° 9
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	X



	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V

Les autres usages et occupations

	Ua
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	V* n° 11
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N° 1 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 30m² de surface de plancher et d'être intégrés au volume de la construction d'activités ou d'équipements.

N°2 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités touristiques présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 90m² de surface de plancher.

N°3 : les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente

N°4 : Sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans les 3 conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux
- De 300m² de surface de vente totale intégrant existant + extension).
- Et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension).

Sont autorisées les nouvelles surfaces de vente si elles constituent une activité secondaire en lien avec l'activité principale de production (Local exposition/vente par exemple) dans la limite de 300m² de surface de vente

N°5 : Les surfaces commerciales sont autorisées à condition que la surface de vente soit au minimum de 200m² et au maximum de 3000 m². Les magasins d'une surface de plancher inférieure à 300 m² ou d'une surface de vente inférieure à 200 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.

N°6 : les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont limitées à 80m² de surface de vente.

N°7 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont limitées à 80m² de surface de plancher.

N°8 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à partir d'une surface de plancher minimale de 300m² de surface de plancher. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.



N°9 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.

N°10 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination industrie sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destinations sont interdites.

N°11 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements.

N°12 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction technique agricole.
- Les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N°13 : Les ICPE soumises à autorisation sont admises uniquement lorsqu'elles sont agricoles

N°14 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°15 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des bâtiments techniques

N°16 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des serres agricoles.

N°17 : les logements sont autorisés s'ils sont en lien avec un équipement public (ex pompier, gendarmerie, logement de gardien...).

N°18 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction ou de gardiennage nécessaires à l'activité économique. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction d'activités.



1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLUi comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma hébergement hôtelier et touristique. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Mixité sociale

Les zones Ua, sont soumises dans leur intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre dans tout programme à partir de 10 logements construits ou de 500m² de surface de plancher de logement créée, 20 % au minimum du nombre de logements et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créée, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs d'OAP.

Ua 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

La hauteur des niveaux courants et des rez-de-chaussée à usage d'habitation est limitée à 3,50 m, dalle du niveau inférieur incluse.

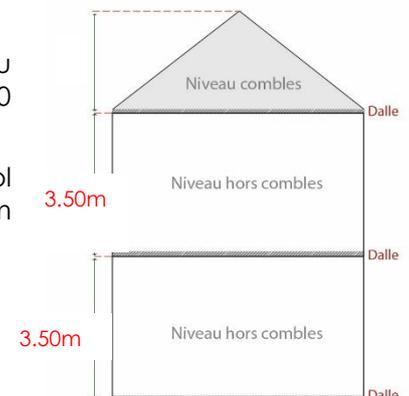
La hauteur du rez-de-chaussée peut être portée à 4,50 m pour une affectation commerciale. Ces dispositions s'appliquent également au rez-de-chaussée à usage d'habitation réalisé dans le prolongement horizontal des locaux à usage de bureaux ou commercial dans l'hypothèse où, la surface de plancher à usage d'habitation est inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher du niveau concerné.

Le niveau de la dalle inférieure des rez-de-chaussée peut être surélevé d'un mètre maximum par rapport au niveau de la voie. Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques du PPRI si celle-ci est au-dessus du terrain naturel.

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+2 +combles. La hauteur maximale d'un niveau est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol de 20 m² maximum n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m maximum au plus haut de la construction.

Schéma à valeur illustrative





Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés.

2-1-2 – implantation

- Par rapport aux voies

Une façade des constructions s'implantera dans une bande de 0 à 5 m à compter de la voie. Lorsque le projet est concerné par plusieurs voies, une seule voie peut être prise en compte. La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation hors bande de 0 à 5 m de la voie : l'extension est libre.

- Par rapports aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives donnant sur la voie. En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation en retrait : l'extension est libre.

Dans l'hypothèse où la limite séparative correspond à la limite de la zone Ua avec une autre zone destinée à l'habitation, un retrait minimal de 4 m sera imposé par rapport à ladite limite.

Dispositions particulières

Les bâtiments détachés de la construction principale de 20 m² d'emprise au sol maximum et de hauteur de 3,50 m maximum au plus haut de la construction (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux), ont une implantation libre sur le tènement.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 2 m par rapport à la voie et de 2m par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.

Il peut être dérogé aux distances de retrait imposées ci-avant dans la limite de 50 cm pour la mise en œuvre d'une isolation extérieure pour les constructions existantes.

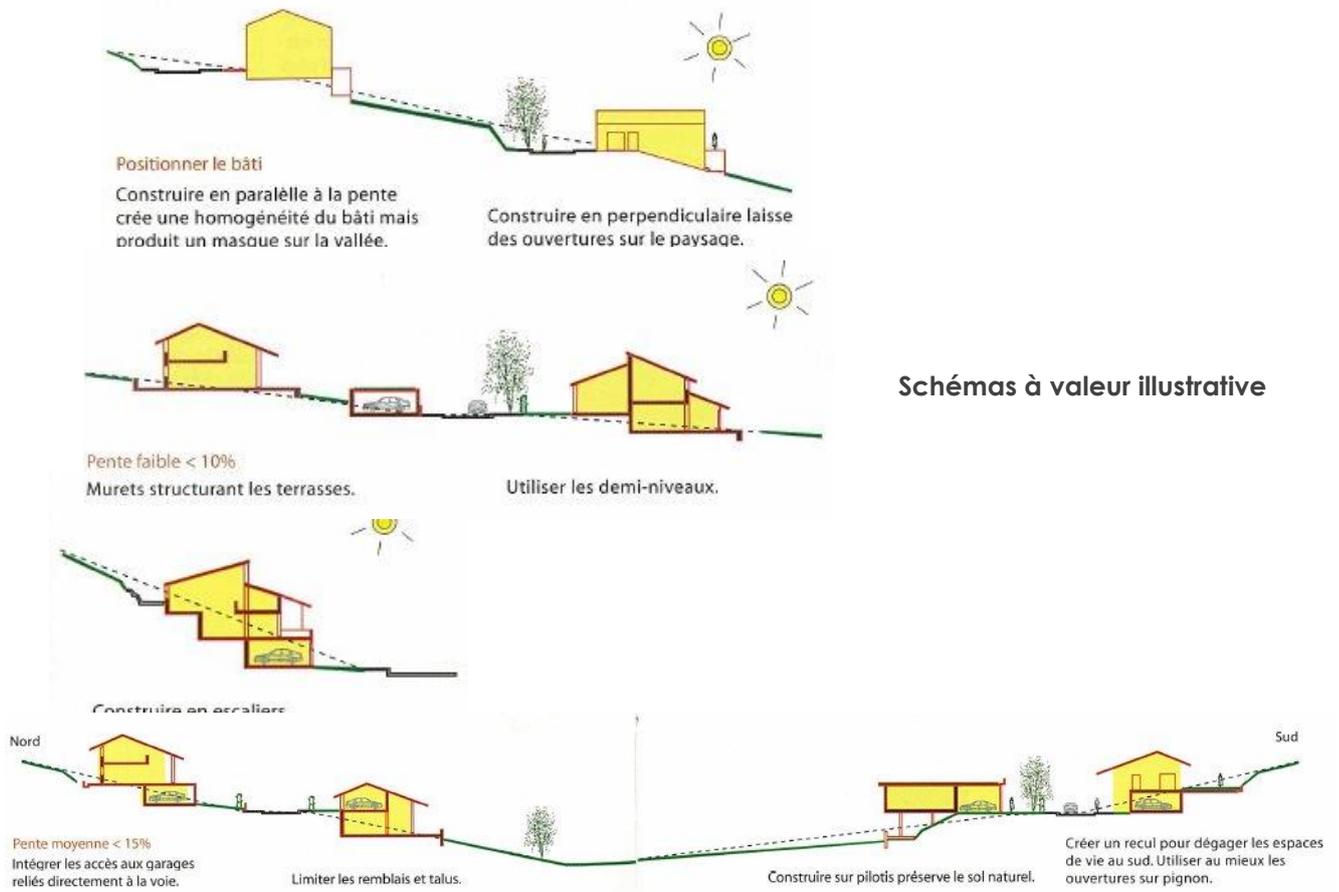
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès.

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Les mouvements de terre sont interdits sauf pour les accès au droit des voies.

2.2.2 : clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création de nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60m.

Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 2m et sur un linéaire maximal de 5 m (au total du périmètre de la parcelle).

Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.60m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus.

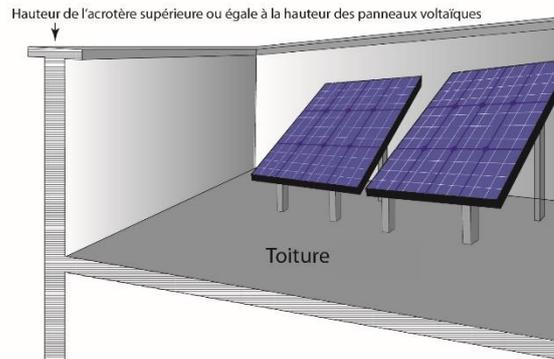


2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes : dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture ou être posés parallèlement à la pente du toit.
- Sur les toitures terrasses : Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasses: ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Schémas à valeur illustrative



Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

2.2.4 Menuiseries extérieures

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

2.2.5 – Toitures

Il n'est pas autorisé des couleurs différentes sur une même toiture

Toitures à pentes :

Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans.

La pente doit être au minimum de 50 %.

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.8 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et brises soleils ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords. Pour les constructions présentant une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3.50m, les débords de toit ne sont pas réglementés.

Sur la commune de La Biolle les couvertures seront en tuiles de teinte grise.

Dispositions particulières

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- Les éléments architecturaux de faible importance
- Les vérandas
- Les abris et abris de piscine, serres,
- Les petites volumétries



- Les constructions techniques agricoles
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Toitures terrasses :

Les toitures terrasse seront principalement végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, couvertures des piscines, et bâtiments détachés de la construction principale de 20 m² maximum d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3.50 m au plus haut de la construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Dispositions particulières

Les dispositions relatives à la végétalisation ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- Pour les toitures terrasses qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation
- Pour les locaux dans lesquels il s'exerce une activité
- Les éléments architecturaux de faible importance
- Les vérandas
- Les abris et abris de piscine, serres,
- Les petites volumétries
- Les constructions techniques agricoles
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.6 - Enduits et couleurs des façades

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites.

Les façades végétalisées sont admises.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre plantés de la façon suivante :

- Dans la zone Ua1 : l'opération devra réserver au moins 5% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.
- Dans la zone Ua (hors Ua1) l'opération devra réserver au moins 10% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les haies monospécifiques sont interdites.



2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination.
- À partir de 10 logements ou de 10 lots il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements et /ou 2 lots.
- Pour les autres destinations autorisées, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

Implantation des stationnements des bâtiments d'activités

Les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Ua 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

De plus il est exigé une chaussée minimale de 4 m emprise minimale.

Pour les accès et les voies nouvelles à partir de 10 logements et/ou 10 lots desservis il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.



3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, ... doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit



limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Il est rappelé que sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues par ce schéma s'appliquent. En cas de contradiction entre le présent règlement et les prescriptions du zonage pluvial, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Ub 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1 - Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Zone Ub
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* n° 3
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* n° 9
	Exploitation forestière	V* n° 9
Autres activités des secteurs secondaires ou	Industrie	V* n° 10
	Entrepôt	X



	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V

Les autres usages et occupations

	Ub
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	V* n° 11
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à autorisation	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N° 1 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 30m² de surface de plancher et d'être intégrés au volume de la construction d'activités ou d'équipements.

N°2 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités touristiques présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 90m² de surface de plancher.

N°3 : les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente

N°4 : Sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans les 3 conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux
- De 300m² de surface de vente totale intégrant existant + extension).
- Et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension).

Sont autorisées les nouvelles surfaces de vente si elles constituent une activité secondaire en lien avec l'activité principale de production (Local exposition/vente par exemple) dans la limite de 300m² de surface de vente

N°5 : Les surfaces commerciales sont autorisées à condition que la surface de vente soit au minimum de 200m² et au maximum de 3000 m². Les magasins d'une surface de plancher inférieure à 300 m² ou d'une surface de vente inférieure à 200 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.

N°6 : les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont limitées à 80m² de surface de vente.

N°7 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont limitées à 80m² de surface de plancher.

N°8 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à partir d'une surface de plancher minimale de 300m² de surface de plancher. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.



N°9 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.

N°10 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination industrie sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destinations sont interdites.

N°11 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements

N°12 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction technique agricole.
- Les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N°13 : Les ICPE soumises à autorisation sont admises uniquement lorsqu'elles sont agricoles

N°14 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°15 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des bâtiments techniques

N°16 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des serres agricoles.

N°17 : les logements sont autorisés s'ils sont en lien avec un équipement public (ex pompier, gendarmerie, logement de gardien...).

N°18 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction ou de gardiennage nécessaires à l'activité économique. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction d'activités.



1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLUi comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma hébergement hôtelier et touristique. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Mixité sociale

Les zones Ub, sont soumises dans leur intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre dans tout programme à partir de 10 logements construits ou de 500m² de surface de plancher de logement créée, 20 % au minimum du nombre de logements et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créée, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs d'OAP.

Ub 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Volumétries des constructions

La hauteur des niveaux courants et des rez-de-chaussée à usage d'habitation est limitée à 3,50 m, dalle du niveau inférieur incluse.

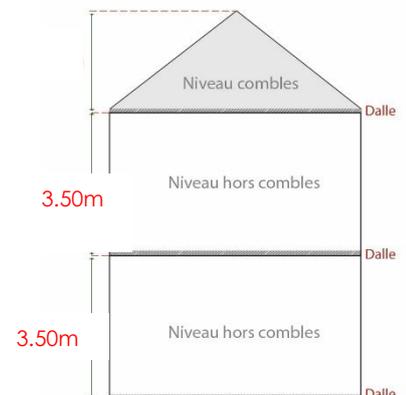
La hauteur du rez-de-chaussée peut être portée à 4,50 m pour une affectation commerciale. Ces dispositions s'appliquent également au rez-de-chaussée à usage d'habitation réalisé dans le prolongement horizontal des locaux à usage de bureaux ou commercial dans l'hypothèse où, la surface de plancher à usage d'habitation est inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher du niveau concerné.

Le niveau de la dalle inférieure des rez-de-chaussée peut être surélevé d'un mètre maximum par rapport au niveau de la voie. Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques du PPRI si celle-ci est au-dessus du terrain naturel.

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+2 +combles. La hauteur maximale d'un niveau est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol de 20 m² maximum n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m maximum au plus haut de la construction.

Schéma à valeur illustrative



Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés.

2-1-2 – implantation

- Par rapport aux voies desservant plus d'une habitation

Une façade des constructions s'implantera dans une bande de 0 à 5 m à compter de la voie. Lorsque le projet est concerné par plusieurs voies, une seule voie peut être prise en compte. La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation hors bande de 0 à 5 m de la voie : l'extension est libre.

- Par rapports aux limites séparatives :

Les constructions s'implanteront :

- En contiguïté sur la limite séparative uniquement en cas de construction simultanée
- Ou avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative

Dans l'hypothèse où la limite séparative correspond à la limite de la zone Ub avec une autre zone destinée à l'habitation, un retrait minimal de 4 m sera imposé par rapport à la dite limite.

Dispositions particulières

Les bâtiments détachés de la construction principale de moins de 20 m² d'emprise au sol et de hauteur inférieure à 3,50 m au plus haut de la construction (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux), ont une implantation libre sur le tènement.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 2 m par rapport à la voie et de 2m par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.

Il peut être dérogé aux distances de retrait imposées ci-avant dans la limite de 50 cm pour la mise en œuvre d'une isolation extérieure pour les constructions existantes.



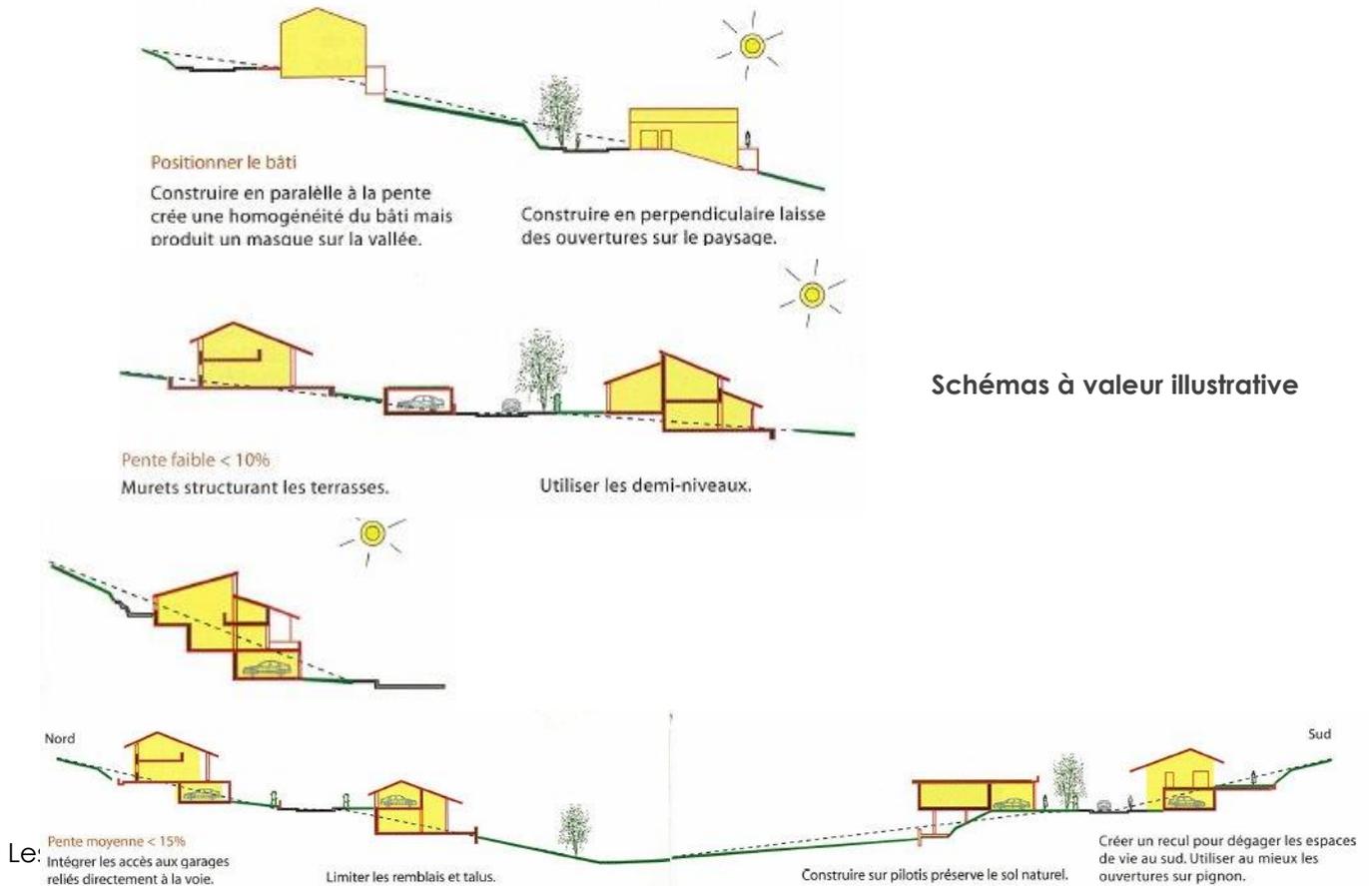
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès.

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



2.2.2 : clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création de nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60m.

Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 2m et sur un linéaire maximal de 5 m (au total du périmètre de la parcelle).

Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.60m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus.

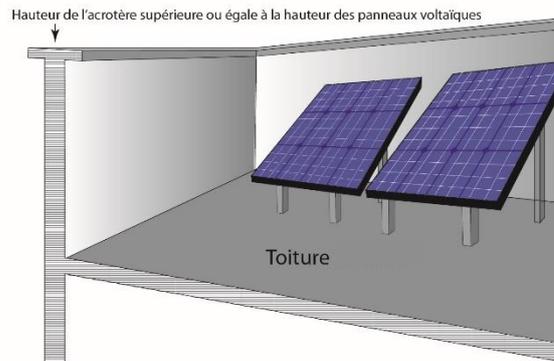


2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes : dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture ou être posés parallèlement à la pente du toit.
- Sur les toitures-terrasses : Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Schémas à valeur illustrative



Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

2.2.4 Menuiseries extérieures

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

2.2.5 – Toitures

Il n'est pas autorisé des couleurs différentes sur une même toiture

Toitures à pentes :

Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans.

La pente doit être au minimum de 50 %.

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.8 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et brises soleils ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords. Pour les constructions présentant une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3.50m, les débords de toit ne sont pas réglementés.

Sur la commune de La Biolle les couvertures seront en tuiles de teinte grise.

Dispositions particulières

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- Les éléments architecturaux de faible importance
- Les vérandas
- Les abris et abris de piscine, serres,
- Les petites volumétries
- Les constructions techniques agricoles
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



Toitures terrasses :

Les toitures terrasse seront principalement végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, couvertures des piscines, et bâtiments détachés de la construction principale de 20 m² maximum d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3.50 m au plus haut de la construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Dispositions particulières

Les dispositions relatives à la végétalisation ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- Pour les toitures terrasses qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation
- Pour les locaux dans lesquels il s'exerce une activité
- Les éléments architecturaux de faible importance
- Les vérandas
- Les abris et abris de piscine, serres,
- Les petites volumétries
- Les constructions techniques agricoles
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.6 - Enduits et couleurs des façades

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites.

Les façades végétalisées sont admises.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

L'opération devra réserver au moins 10% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les haies monospécifiques sont interdites.



2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination.
- À partir de 10 logements et/ ou de 10 lots il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.
- Pour les autres destinations autorisées, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

Implantation des stationnements des bâtiments d'activités

Les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Ub 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée minimale de 4 m emprise minimale.

De plus à partir de 10 logements et/ou 10 lots desservis il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.



3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Dans le cas Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, ... doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).



Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Il est rappelé que sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues par ce schéma s'appliquent. En cas de contradiction entre le présent règlement et les prescriptions du zonage pluvial, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

Ud 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Zone Ud
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* n° 4
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* n° 7
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* n° 9
	Exploitation forestière	V* n° 9
Autres activités des secteurs secondaires ou	Industrie	X
	Entrepôt	X



	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X

Les autres usages et occupations

	Ud
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	V* n° 11
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à autorisation	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N° 1 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 30m² de surface de plancher et d'être intégrés au volume de la construction d'activités ou d'équipements.

N°2 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités touristiques présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 90m² de surface de plancher.

N°3 : les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente

N°4 : Sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans les 3 conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux
- De 300m² de surface de vente totale intégrant existant + extension).
- Et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension).

Sont autorisées les nouvelles surfaces de vente si elles constituent une activité secondaire en lien avec l'activité principale de production (Local exposition/vente par exemple) dans la limite de 300m² de surface de vente

N°5 : Les surfaces commerciales sont autorisées à condition que la surface de vente soit au minimum de 200m² et au maximum de 3000 m². Les magasins d'une surface de plancher inférieure à 300 m² ou d'une surface de vente inférieure à 200 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.

N°6 : les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont limitées à 80m² de surface de vente.

N°7 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont limitées à 80m² de surface de plancher.

N°8 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à partir d'une surface de plancher minimale de 300m² de surface de plancher. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.



N°9 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.

N°10 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination industrie sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destinations sont interdites.

N°11 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements

N°12 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction technique agricole.
- Les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N°13 : Les ICPE soumises à autorisation sont admises uniquement lorsqu'elles sont agricoles

N°14 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°15 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des bâtiments techniques

N°16 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des serres agricoles.

N°17 : les logements sont autorisés s'ils sont en lien avec un équipement public (ex pompier, gendarmerie, logement de gardien...).

N°18 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction ou de gardiennage nécessaires à l'activité économique. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction d'activités.



1-3 mixité sociale

Mixité sociale

La zones Ud est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre dans tout programme à partir de 10 logements construits ou de 500m² de surface de plancher de logement créée, 20 % au minimum du nombre de logements et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créée, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs d'OAP.

Ud 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Volumétries des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel. Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques du PPRI si celle-ci est au-dessus du terrain naturel.

Les hauteurs des constructions seront au maximum de R+1 +combles
La hauteur maximale d'un niveau est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol de 20 m² maximum n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m maximum au plus haut de la construction.

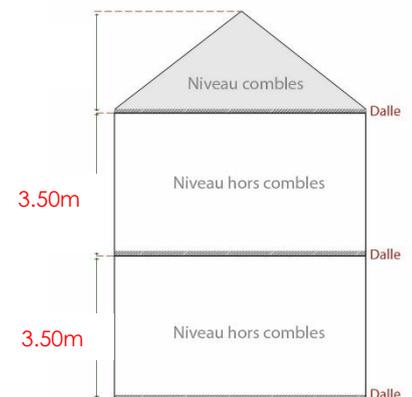


Schéma à valeur illustrative

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés.

2-1-2 – implantation

Par rapport aux voies :

- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4m à compter de la voie. En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation inférieure à 4m de la voie : l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions s'implanteront soit en contiguïté sur la limite séparative uniquement en cas de construction simultanée soit avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative

Sur un même tènement :

- Les constructions s'implanteront soit en contiguïté uniquement en cas de construction simultanée soit avec un retrait minimal de 4 m les unes par rapport aux autres

La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.



Dispositions particulières

Les bâtiments détachés de la construction principale de 20 m² maximum d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3,50 m au plus haut de la construction (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux), ont une implantation libre sur le tènement.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 2 m par rapport à la voie et de 2m par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.

Il peut être dérogé aux distances de retrait imposées ci-avant dans la limite de 50 cm pour la mise en œuvre d'une isolation extérieure pour les constructions existantes.

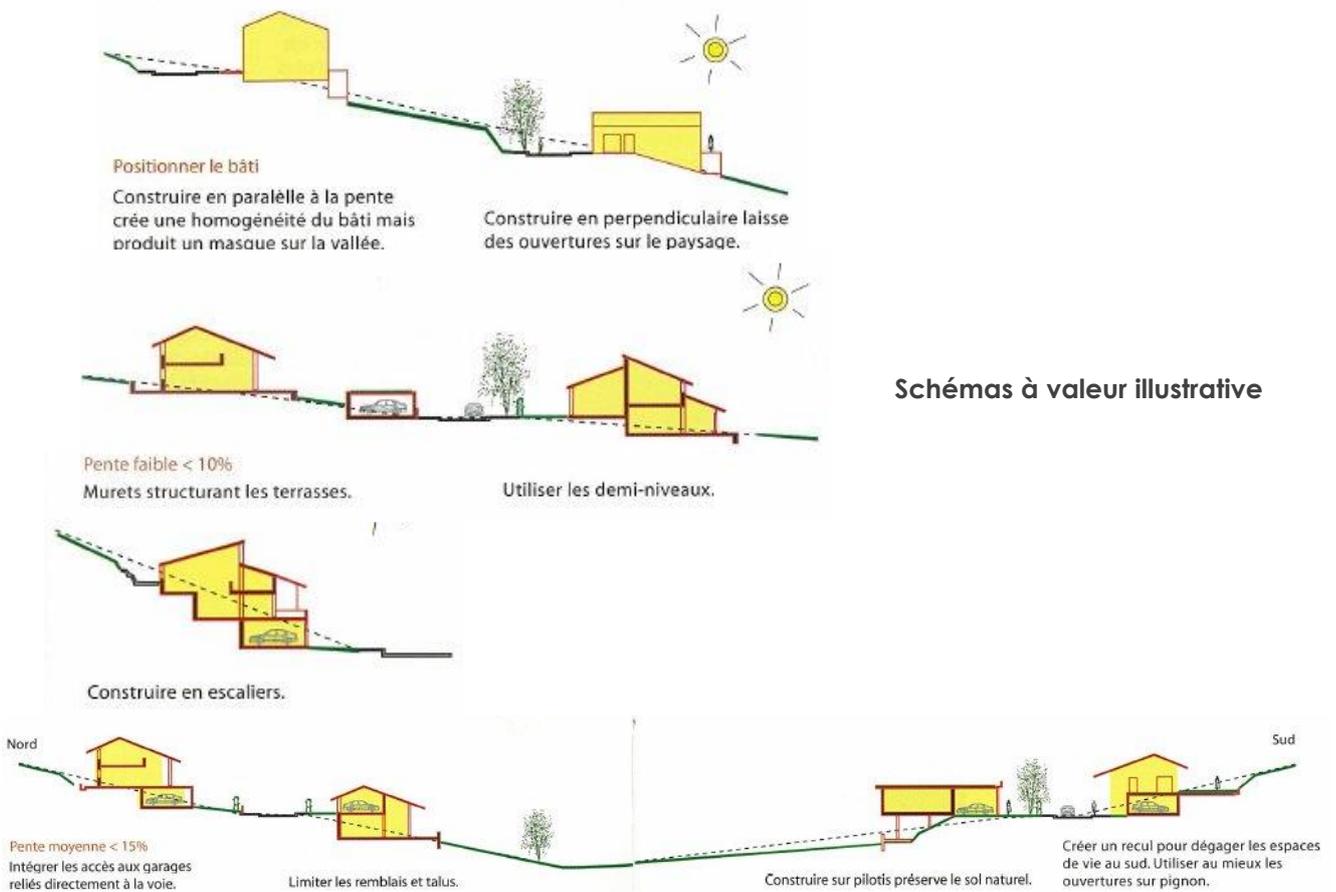
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès.

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Les mouvements de terre sont interdits sauf pour les accès au droit des voies.



2.2.2 : clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création de nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60m.

Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 2m et sur un linéaire maximal de 5 m (au total du périmètre de la parcelle).

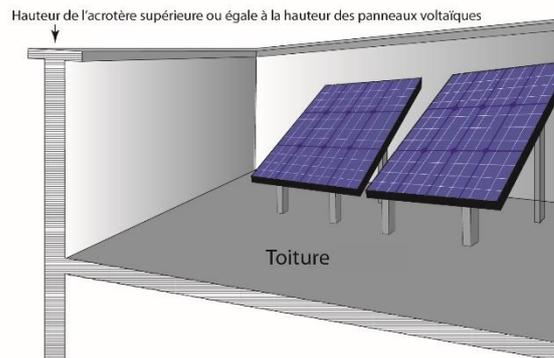
Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.60m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus.

2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes : dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture ou être posés parallèlement à la pente du toit.
- Sur les toitures terrasses : Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Schémas à valeur illustrative



Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

2.2.4 Menuiseries extérieures

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

2.2.5 – Toitures

Il n'est pas autorisé des couleurs différentes sur une même toiture

Toitures à pentes :

Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans.

La pente doit être au minimum de 50 %.

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.8 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et brises soleils ne sont pas concernées par ce



dimensionnement des débords. Pour les constructions présentant une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3.50m, les débords de toit ne sont pas réglementés.

Sur la commune de La Biolle les couvertures seront en tuiles de teinte grise.

Dispositions particulières

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- Les éléments architecturaux de faible importance
- Les vérandas
- Les abris et abris de piscine, serres,
- Les petites volumétries
- Les constructions techniques agricoles
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Toitures terrasses :

Les toitures terrasse seront principalement végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, couvertures des piscines, et bâtiments détachés de la construction principale de 20 m² maximum d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3.50 m au plus haut de la construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Dispositions particulières

Les dispositions relatives à la végétalisation ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- Pour les toitures terrasses qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation
- Pour les locaux dans lesquels il s'exerce une activité
- Les éléments architecturaux de faible importance
- Les vérandas
- Les abris et abris de piscine, serres,
- Les petites volumétries
- Les constructions techniques agricoles
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.6 - Enduits et couleurs des façades

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites.

Les façades végétalisées sont admises.



2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre plantés de la façon suivante :

- L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.
- Pour les opérations à partir de 10 logements et/ ou de 10 lots, ce minimum exigé doit être d'un seul tenant. Il peut intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les haies monospécifiques sont interdites.

2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination.
- A partir de 10 logements et/ou de 10 lots il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.
- Pour les autres destinations autorisées, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

Implantation des stationnements des bâtiments d'activités

Les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.



Ud 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée minimale de 4 m emprise minimale.

De plus à partir de 10 logements et/ou 10 lots desservis il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

En cas de division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions. Ces dispositions sont exigées à partir de 3 lots.

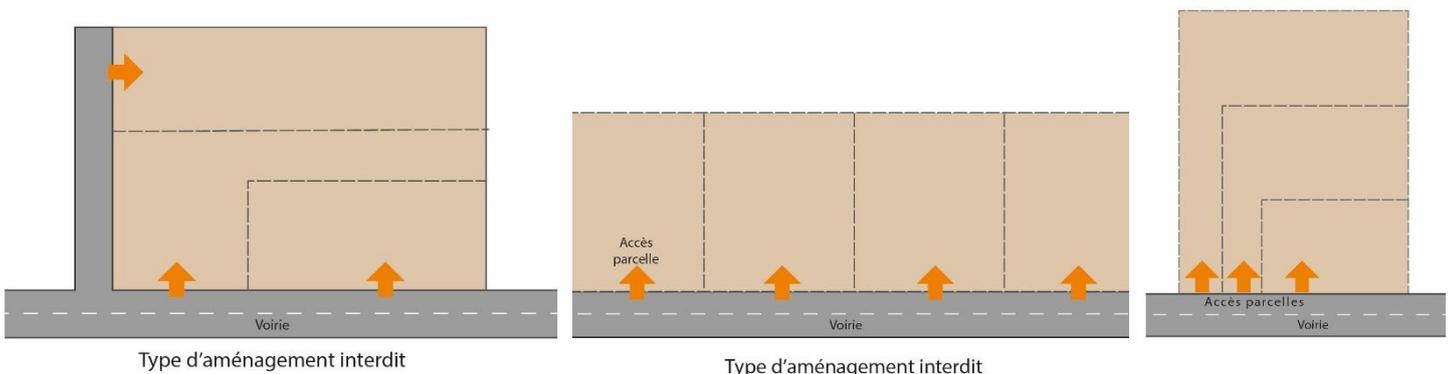


Schéma à valeur réglementaire concernant les types d'accès interdits en cas de division parcellaire

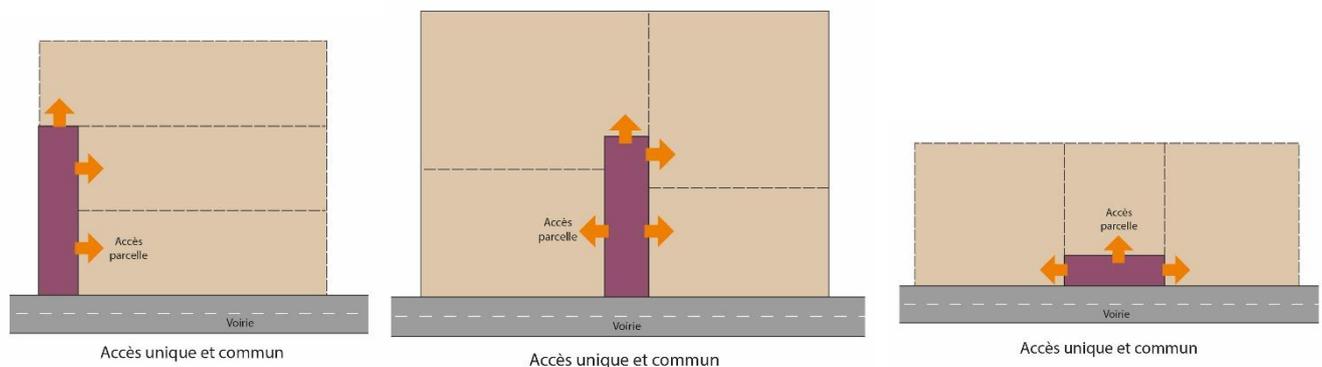


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés en cas de division parcellaire



3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, ... doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).



Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales

Il est rappelé que sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues par ce schéma s'appliquent. En cas de contradiction entre le présent règlement et les prescriptions du zonage pluvial, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE ET UEC

Ue et Uec 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Zone Ue	Uec
Habitation	Logement	V*	V*
		n° 1	n° 1
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V*
		n° 4	n° 5
	Restauration	V	V
	Commerce de gros	V	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*
		n° 8	n° 8
	Hôtel	V	V
	Autres hébergements touristiques	V	V
Cinéma	V	V	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Équipements sportifs	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	V*
		n° 9	n° 9
	Exploitation forestière	V*	V*
Autres activités des secteurs secondaires ou	Industrie	V	V
	Entrepôt	V	V



	Bureau	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	V

Les autres usages et occupations

	Ue	Uec
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	V* n° 11	V* n° 11
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumise à autorisation	V	V

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N° 1 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 30m² de surface de plancher et d'être intégrés au volume de la construction d'activités ou d'équipements.

N°2 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités touristiques présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 90m² de surface de plancher.

N°3 : les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente

N°4 : Sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans les 3 conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux
- De 300m² de surface de vente totale intégrant existant + extension).
- Et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension).

Sont autorisées les nouvelles surfaces de vente si elles constituent une activité secondaire en lien avec l'activité principale de production (Local exposition/vente par exemple) dans la limite de 300m² de surface de vente

N°5 : Les surfaces commerciales sont autorisées à condition que la surface de vente soit au minimum de 200m² et au maximum de 3000 m². Les magasins d'une surface de plancher inférieure à 300 m² ou d'une surface de vente inférieure à 200 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.

N°6 : les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont limitées à 80m² de surface de vente.

N°7 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont limitées à 80m² de surface de plancher.

N°8 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à partir d'une surface de plancher minimale de 300m². Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.



N°9 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.

N°10 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination industrie sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destinations sont interdites.

N°11 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements

N°12 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction technique agricole.
- Les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N°13 : Les ICPE soumises à autorisation sont admises uniquement lorsqu'elles sont agricoles

N°14 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°15 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des bâtiments techniques

N°16 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des serres agricoles.

N°17 : les logements sont autorisés s'ils sont en lien avec un équipement public (ex pompier, gendarmerie, logement de gardien...).

N°18 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction ou de gardiennage nécessaires à l'activité économique. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction d'activités.



1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ue et Uec 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Volumétries des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel. Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques du PPRI si celle-ci est au-dessus du terrain naturel.

Les hauteurs des constructions seront au maximum de 17 m au point le plus haut de la toiture ou de l'acrotère à l'exclusion des éléments techniques non comptabilisés. Les toitures seront des toitures terrasses.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol de 20 m² maximum n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m maximum au plus haut de la construction.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

2-1-2 – implantation

Par rapport aux voies :

- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de la voie. En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation inférieure à 5m de la voie : l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci constitue une limite de la zone Ue ou de la zone Uec avec une zone d'habitation.

La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Dispositions particulières

Les bâtiments détachés de la construction principale de 20 m² maximum d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3,50 m au plus haut de la construction (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux), ont une implantation libre sur le tènement.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

Il peut être dérogé aux distances de retrait imposées ci-avant dans la limite de 50 cm pour la mise en œuvre d'une isolation extérieure pour les constructions existantes.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.



Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès.

Les mouvements de terre sont interdits sauf pour les accès au droit des voies.

2.2.2 : clôtures

Les clôtures nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 2m et sur un linéaire maximal de 5 m (au total du périmètre de la parcelle).

Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.60m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus.

2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes : dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture ou être posés parallèlement à la pente du toit.
- Être disposés sur les toitures terrasses

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

2.2.4 Menuiseries extérieures

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

2.2.5 - Toitures

Les toitures peuvent être réalisées librement.

2.2.6 - Enduits et couleurs des façades

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites.

Les façades végétalisées sont admises.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les haies monospécifiques sont interdites.

La perméabilité des clôtures pour permettre la libre circulation de la petite faune est obligatoire.



2. 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher créée pour la sous-destination artisanat et commerce de détail. Les surfaces dédiées aux entrepôts et/ou stockages ne sont pas à prendre en compte.
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations. Les surfaces dédiées aux entrepôts et/ou stockages ne sont pas à prendre en compte.
- 1 place minimum pour les hébergements autorisés à l'article Ue 1.1

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de surface de plancher, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues pour 25 m² de surface de plancher créée. En cas de surface de vente, il est exigé d'1.5 m² de stationnement deux roues pour 25 m² de surface de plancher (dédiée à la vente) créée jusqu'à 200m² de surface de plancher (dédiée à la vente) créée.

Implantation des stationnements des bâtiments d'activités

Les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Ue et Uec 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée minimale de 5 m emprise minimale.

De plus il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.



3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, ... doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).



Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales

Il est rappelé que sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues par ce schéma s'appliquent. En cas de contradiction entre le présent règlement et les prescriptions du zonage pluvial, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uh

Uh 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1 - Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

La zone UhL correspond aux quartiers urbanisés inscrits dans la loi Littoral et identifiés au SCOT sur la commune déléguée de St germain la Chambotte.

La zone Uhe correspond aux secteurs à dominante d'activités économiques, situés dans les hameaux ou quartiers périphériques.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Zone Uh et UhL	Uhe
Habitation	Logement	V	V*
			N°18
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	V*
			14
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*
		n° 7	7
	Hôtel	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
	Salles d'art et de spectacles	V	X
	Équipements sportifs	V	X
	Autres équipements recevant du public	V	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	V
		n° 9	
	Exploitation forestière	V*	X



		n° 9	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

Les autres usages et occupations

	Uh	Uhe
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	V*	X
	n° 11	
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumises à autorisation	X	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N° 1 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 30m² de surface de plancher et d'être intégrés au volume de la construction d'activités ou d'équipements.

N°2 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités touristiques présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 90m² de surface de plancher.

N°3 : les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente

N°4 : Sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans les 3 conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux
- De 300m² de surface de vente totale intégrant existant + extension).
- Et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension).

Sont autorisées les nouvelles surfaces de vente si elles constituent une activité secondaire en lien avec l'activité principale de production (Local exposition/vente par exemple) dans la limite de 300m² de surface de vente

N°5 : Les surfaces commerciales sont autorisées à condition que la surface de vente soit au minimum de 200m² et au maximum de 3000 m². Les magasins d'une surface de plancher inférieure à 300 m² ou d'une surface de vente inférieure à 200 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.

N°6 : les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont limitées à 80m² de surface de vente.



N°7 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont limitées à 80m² de surface de plancher.

N°8 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à partir d'une surface de plancher minimale de 300m² de surface de plancher. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.

N°9 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.

N°10 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination industrie sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destinations sont interdites.

N°11 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements

N°12 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction technique agricole.
- Les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N°13 : Les ICPE soumises à autorisation sont admises uniquement lorsqu'elles sont agricoles

N°14 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°15 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des bâtiments techniques

N°16 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des serres agricoles.

N°17 : les logements sont autorisés s'ils sont en lien avec un équipement public (ex pompier, gendarmerie, logement de gardien...).

N°18 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction ou de gardiennage nécessaires à l'activité économique. Ils sont limités à 30 m² de



surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction d'activités.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Uh 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Volumétries des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel. Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques du PPRI si celle-ci est au-dessus du terrain naturel.

Les hauteurs des constructions seront au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol de 20 m² maximum n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m maximum au plus haut de la construction.

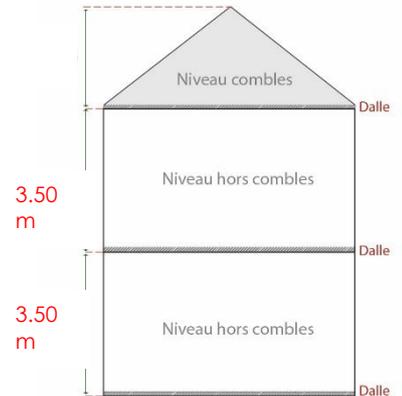


Schéma à valeur illustrative

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés.

2-1-2 - implantation

Par rapport aux voies

- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4m à compter de la voie. En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation inférieure à 4m de la voie : l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions s'implanteront soit en contiguïté sur la limite séparative uniquement en cas de construction simultanée soit avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative

Sur un même tènement :

- Les constructions s'implanteront soit en contiguïté uniquement en cas de construction simultanée soit avec un retrait minimal de 4 m les unes par rapport aux autres

La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.



Dispositions particulières

Les bâtiments détachés de la construction principale de 20m² maximum d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3,50 m au plus haut de la construction (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux), ont une implantation libre sur le tènement.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 2 m par rapport à la voie et de 2m par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.

Il peut être dérogé aux distances de retrait imposées ci-avant dans la limite de 50 cm pour la mise en œuvre d'une isolation extérieure pour les constructions existantes.

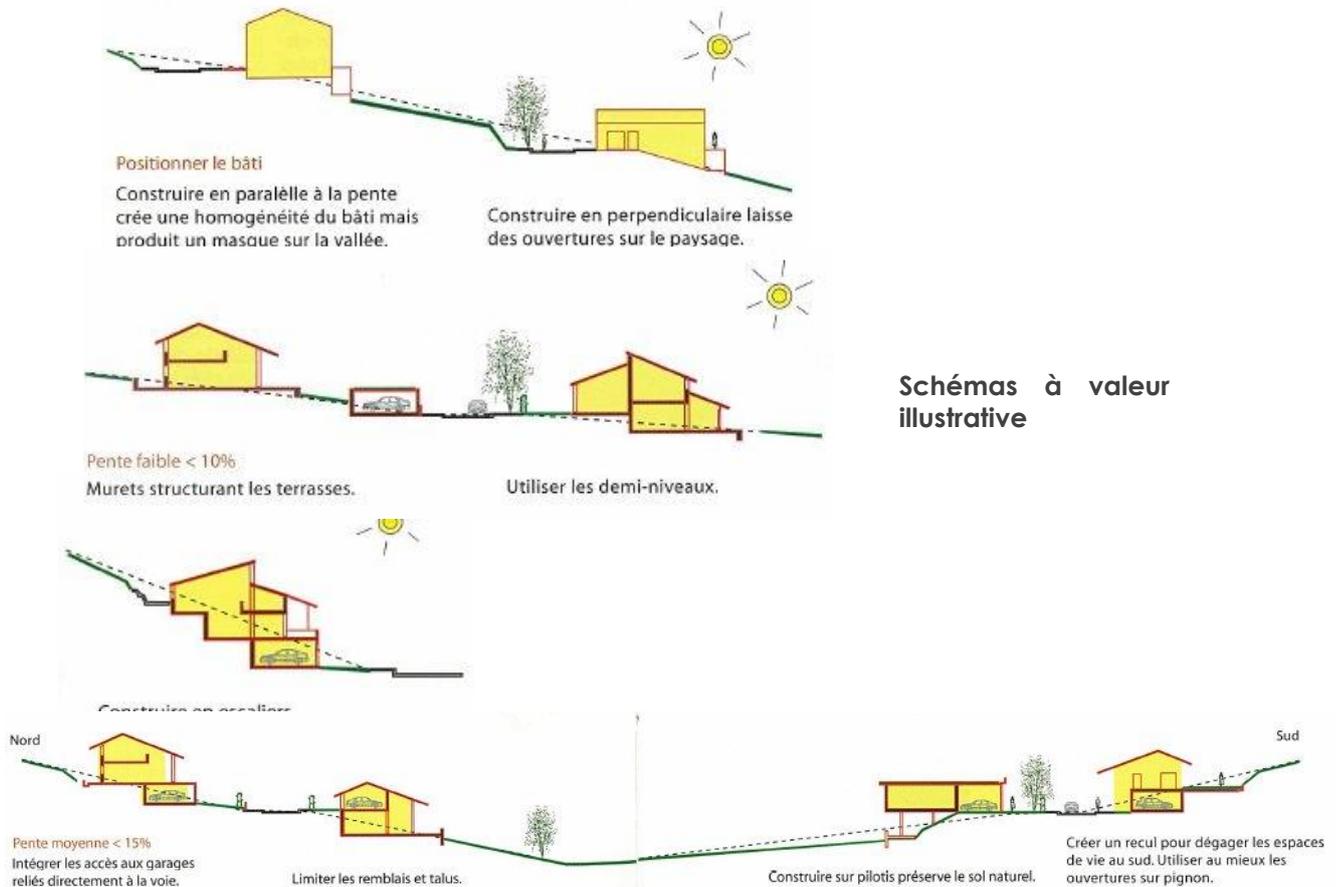
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès.

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Les mouvements de terre sont interdits sauf pour les accès au droit des voies.



2.2.2 : clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création de nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60m.

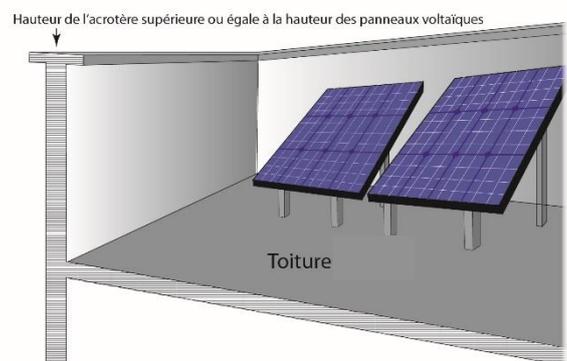
Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 2m et sur un linéaire maximal de 5 m (au total du périmètre de la parcelle).

Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.60m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus.

2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes : dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture ou être posés parallèlement à la pente du toit.
- Sur les toitures-terrasses : Les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



Schémas à valeur illustrative

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

2.2.4 Menuiseries extérieures

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

2.2.5 – Toitures

Il n'est pas autorisé des couleurs différentes sur une même toiture

• Toitures à pentes :

Toitures à pentes :

Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans.

La pente doit être au minimum de 50 %. En zone Uhe la pente doit être au minimum de 20%.

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.8 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et brises soleils ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords. Pour les constructions présentant une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3.50m, les débords de toit ne sont pas réglementés.

Sur la commune de La Biolle les couvertures seront en tuiles de teinte grise.

Dispositions particulières

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la



construction principale

- Les éléments architecturaux de faible importance
- Les vérandas
- Les abris et abris de piscine, serres,
- Les petites volumétries
- Les constructions techniques agricoles
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Toitures terrasses :

Les toitures terrasse seront principalement végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, couvertures des piscines, et bâtiments détachés de la construction principale de 20 m² maximum d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3.50 m au plus haut de la construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Dispositions particulières

Les dispositions relatives à la végétalisation ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- Pour les toitures terrasses qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation
- Pour les locaux dans lesquels il s'exerce une activité
- Les éléments architecturaux de faible importance
- Les vérandas
- Les abris et abris de piscine, serres,
- Les petites volumétries
- Les constructions techniques agricoles
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.6 - Enduits et couleurs des façades

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites.

Les façades végétalisées sont admises.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre plantés de la façon suivante :

- L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.
- Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots, ce minimum exigé doit être d'un seul tenant. Il peut intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ ou de 10 lots les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres



d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les haies monospécifiques sont interdites.

2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination.
- À partir de 10 logements et/ou de 10 lots il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.
- Pour les autres destinations autorisées, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

Implantation des stationnements des bâtiments d'activités

Les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Uh 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée minimale de 4 m emprise minimale.

De plus à partir de 10 logements et/ou 10 lots desservis il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.



En cas de division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions. Ces dispositions sont exigées à partir de 3 lots.

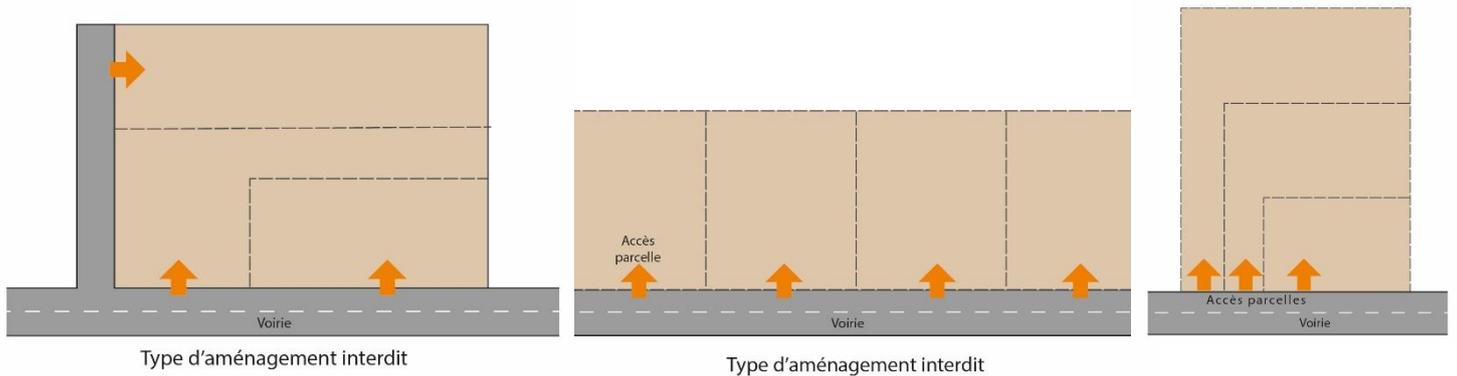


Schéma à valeur réglementaire concernant les types d'accès interdits en cas de division parcellaire

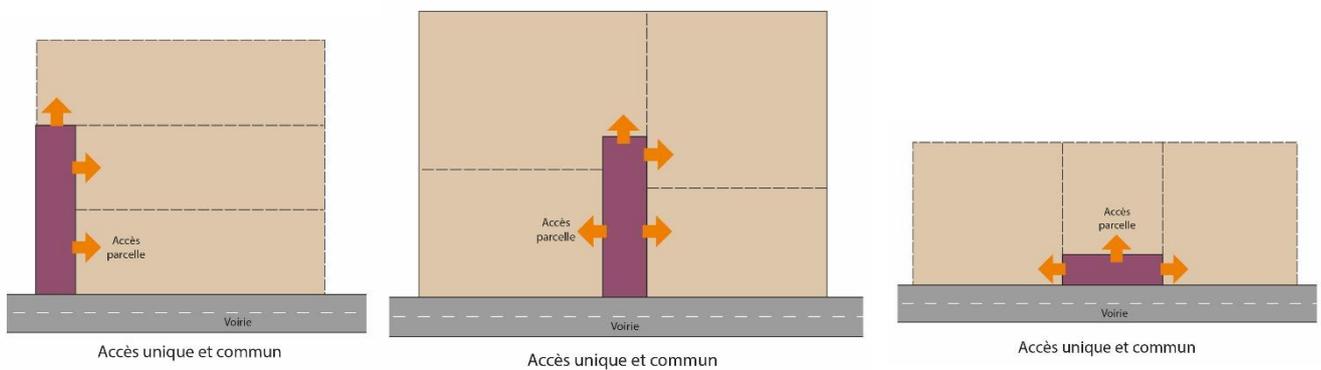


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés en cas de division parcellaire

3.2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.



Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, ... doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Il est rappelé que sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues par ce schéma s'appliquent. En cas de contradiction entre le présent règlement et les prescriptions du zonage pluvial, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



Chapitre 6- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Usp

Usp 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Zone :Usp
Habitation	Logement	V* 17
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* n° 9
	Exploitation forestière	V* n° 9
Autres activités des secteurs secondaires ou	Industrie	X
	Entrepôt	X



	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	V

Les autres usages et occupations

	Usp
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	V* n° 11
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation	V

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N° 1 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 30m² de surface de plancher et d'être intégrés au volume de la construction d'activités ou d'équipements.

N°2 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités touristiques présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 90m² de surface de plancher.

N°3 : les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente

N°4 : Sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans les 3 conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux
- De 300m² de surface de vente totale intégrant existant + extension).
- Et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension).

Sont autorisées les nouvelles surfaces de vente si elles constituent une activité secondaire en lien avec l'activité principale de production (Local exposition/vente par exemple) dans la limite de 300m² de surface de vente

N°5 : Les surfaces commerciales sont autorisées à condition que la surface de vente soit au minimum de 200m² et au maximum de 3000 m². Les magasins d'une surface de plancher inférieure à 300 m² ou d'une surface de vente inférieure à 200 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.

N°6 : les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont limitées à 80m² de surface de vente.

N°7 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont limitées à 80m² de surface de plancher.

N°8 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à partir d'une surface de plancher minimale de 300m² de surface de plancher. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.



N°9 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.

N°10 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination industrie sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destinations sont interdites.

N°11 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements

N°12 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction technique agricole.
- Les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N°13 : Les ICPE soumises à autorisation sont admises uniquement lorsqu'elles sont agricoles

N°14 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°15 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des bâtiments techniques

N°16 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des serres agricoles.

N°17 : les logements sont autorisés s'ils sont en lien avec un équipement public (ex pompier, gendarmerie, logement de gardien...).

N°18 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction ou de gardiennage nécessaires à l'activité économique. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction d'activités.



1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Usp 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Volumétries des constructions

Non réglementé

2-1-2 – implantation

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès.

Les mouvements de terre sont interdits sauf pour les accès au droit des voies.

2.2.2 : clôtures

Les clôtures nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

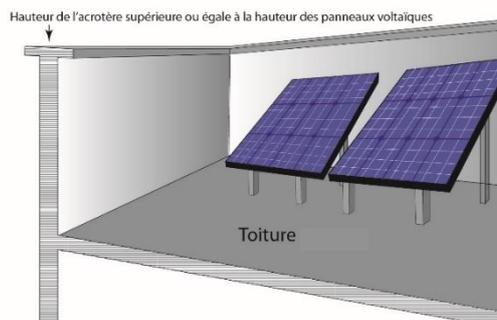
Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 2m et sur un linéaire maximal de 5 m (au total du périmètre de la parcelle).

Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.60m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus.

2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes : dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture ou être posés parallèlement à la pente du toit.
- Sur les toitures-terrasses : Les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



Schémas à valeur illustrative



Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

2.2.4 Menuiseries extérieures

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

2.2.5 - Toitures

Les toitures peuvent être réalisées librement

2.2.6 - Enduits et couleurs des façades

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites.

Les façades végétalisées sont admises.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les haies monospécifiques sont interdites.

2.4 Stationnement

Il est exigé la création d'au moins :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée, non compris les entrepôts et/ou stockages
- 1 place minimum pour les hébergements autorisés à l'article Usp 1.1

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues pour 25 m² de surface de plancher créée.

Usp 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.



VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée minimale de 5 m emprise minimale.

De plus il est exigé sur au moins un côté de la voie de desserte ou d'accès l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, ... doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou



partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Il est rappelé que sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues par ce schéma s'appliquent. En cas de contradiction entre le présent règlement et les prescriptions du zonage pluvial, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

Ut 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1 - Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Zone Ut
Habitation	Logement	V* n° 2
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* n° 6
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* n° 9
	Exploitation forestière	V* n° 9
Autres activités des secteurs secondaires ou	Industrie	X
	Entrepôt	X



	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Les autres usages et occupations

	Ut
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	V n° 11
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	V
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N° 1 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 30m² de surface de plancher et d'être intégrés au volume de la construction d'activités ou d'équipements.

N°2 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités touristiques présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 90m² de surface de plancher.

N°3 : les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente

N°4 : Sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans les 3 conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux
- De 300m² de surface de vente totale intégrant existant + extension).
- Et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension).

Sont autorisées les nouvelles surfaces de vente si elles constituent une activité secondaire en lien avec l'activité principale de production (Local exposition/vente par exemple) dans la limite de 300m² de surface de vente

N°5 : Les surfaces commerciales sont autorisées à condition que la surface de vente soit au minimum de 200m² et au maximum de 3000 m². Les magasins d'une surface de plancher inférieure à 300 m² ou d'une surface de vente inférieure à 200 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.

N°6 : les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont limitées à 80m² de surface de vente.

N°7 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont limitées à 80m² de surface de plancher.

N°8 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à partir d'une surface de plancher minimale de 300m² de surface de plancher. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.



N°9 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.

N°10 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination industrie sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destinations sont interdites.

N°11 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements

N°12 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction technique agricole.
- Les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N°13 : Les ICPE soumises à autorisation sont admises uniquement lorsqu'elles sont agricoles

N°14 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°15 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des bâtiments techniques

N°16 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des serres agricoles.

N°17 : les logements sont autorisés s'ils sont en lien avec un équipement public (ex pompier, gendarmerie, logement de gardien...).

N°18 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction ou de gardiennage nécessaires à l'activité économique. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction d'activités.



1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ut 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Volumétries des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel. Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques du PPRI si celle-ci est au-dessus du terrain naturel.

Les hauteurs des constructions seront au maximum d'un seul niveau de 4 m y compris la dalle inférieure.

Pour la sous-destination restauration, les hauteurs des constructions seront au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol de 20 m² maximum n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m maximum au plus haut de la construction.

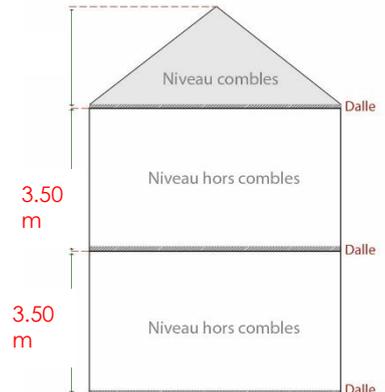


Schéma à valeur illustrative

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés.

2-1-2 – implantation

Par rapport aux voies

- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4m à compter de la voie. En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation inférieure à 4m de la voie : l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative

Sur un même tènement

- Les constructions s'implanteront soit en contiguïté uniquement en cas de construction simultanée soit avec un retrait minimal de 4 m les unes par rapport aux autres

La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Dispositions particulières

Les bâtiments détachés de la construction principale de 20 m² maximum d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3,50 m au plus haut de la construction (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux), ont une implantation libre sur le tènement.



D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 2 m par rapport à la voie et de 2m par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.

Il peut être dérogé aux distances de retrait imposées ci-avant dans la limite de 50 cm pour la mise en œuvre d'une isolation extérieure pour les constructions existantes.

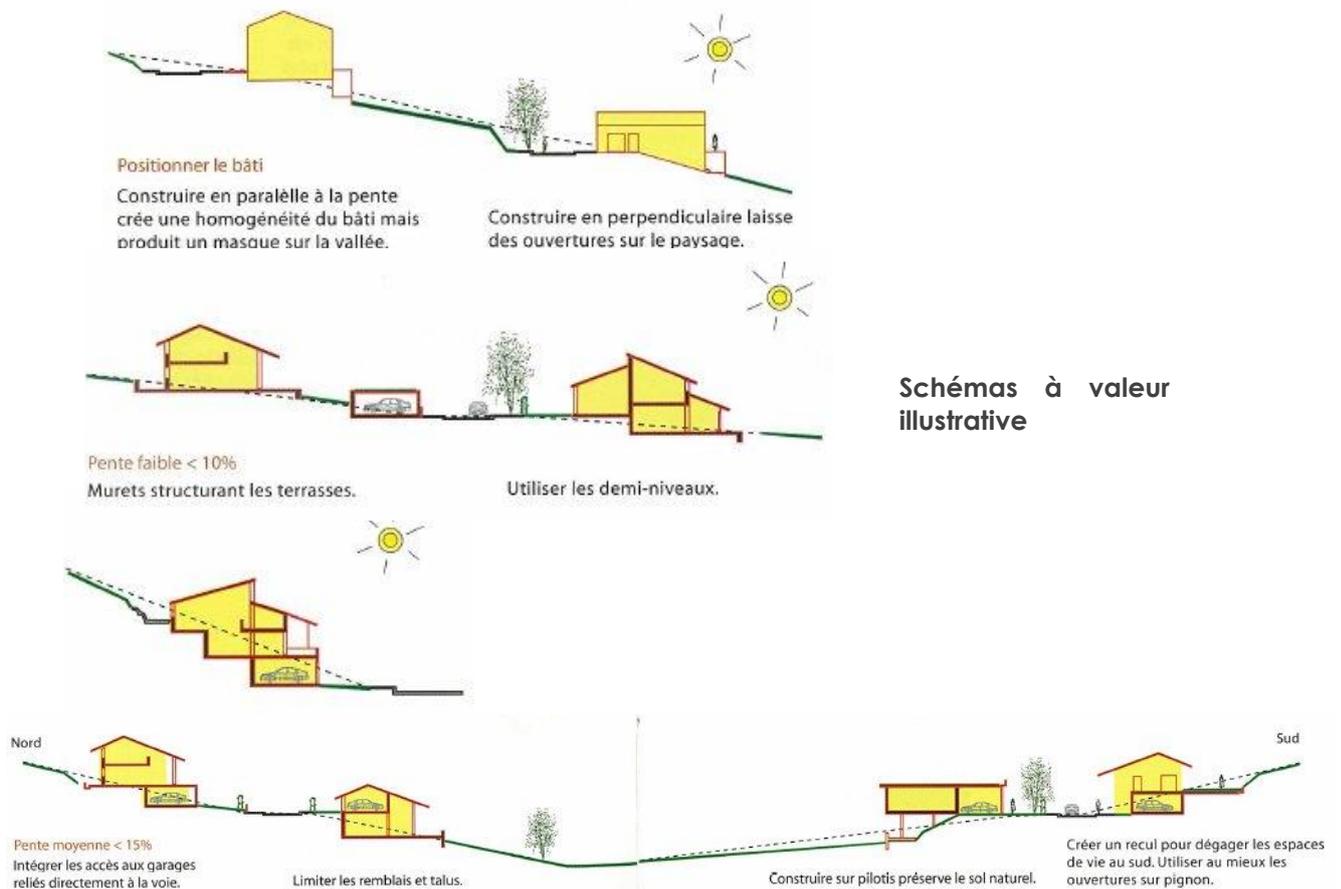
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès.

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Les mouvements de terre sont interdits sauf pour les accès au droit des voies.

2.2.2 : clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création de nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique.



La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60 m.

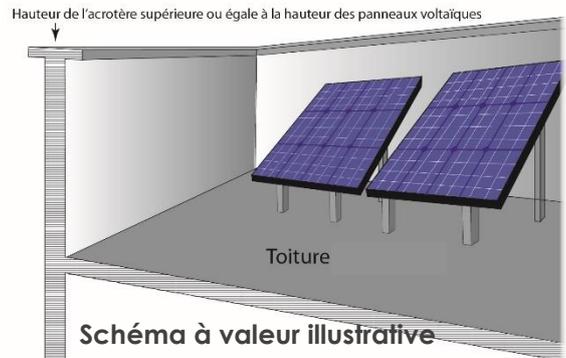
Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 2m et sur un linéaire maximal de 5 m (au total du périmètre de la parcelle).

Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.60m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus.

2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes : dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture ou être posés parallèlement à la pente du toit.
- Sur les toitures-terrasses : Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

2.2.4 Menuiseries extérieures

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

2.2.5 - Toitures

Les toitures peuvent être réalisées librement.

2.2.6 - Enduits et couleurs des façades

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites.

Les façades végétalisées sont admises.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les haies monospécifiques sont interdites.



2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en stationnement seront évalués au cas par cas en fonction du programme ou de la construction.

Ut 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée minimale de 4 m emprise minimale.

De plus il est exigé sur au moins un côté de la voie de desserte ou d'accès l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

3.2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.



Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, ... doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Il est rappelé que sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues par ce schéma s'appliquent. En cas de contradiction entre le présent règlement et les prescriptions du zonage pluvial, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa est ouverte à l'urbanisation, elle est régie par l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Le présent règlement ne s'applique pas à ce secteur. Se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUE

Les zones 2AUE à vocation économique sont fermées à l'urbanisation.

Elles ne sont pas réglementées. Le règlement sera établi lors de leur ouverture à l'urbanisation.

Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUa

Les zones 2AUa à vocation résidentielles sont fermées à l'urbanisation.

Elles ne sont pas réglementées. Le règlement sera établi lors de leur ouverture à l'urbanisation.



TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Zone A	As	Ae
Habitation	Logement	V*	X	V*
		n°12		n°12
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	V*
				N°14
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hôtel	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	X	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	X	X
	Exploitation forestière	V	X	X



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	V
	Entrepôt	X	X	V
	Bureau	X	X	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

Les autres usages et occupations

	Zone A	Zone As	Zone Ae
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumises à autorisation	V*	X	X
	N°13		

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N° 1 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 30m² de surface de plancher et d'être intégrés au volume de la construction d'activités ou d'équipements.

N°2 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités touristiques présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 90m² de surface de plancher.

N°3 : les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente

N°4 : Sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans les 3 conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux
- De 300m² de surface de vente totale intégrant existant + extension).
- Et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension).

Sont autorisées les nouvelles surfaces de vente si elles constituent une activité secondaire en lien avec l'activité principale de production (Local exposition/vente par exemple) dans la limite de 300m² de surface de vente

N°5 : Les surfaces commerciales sont autorisées à condition que la surface de vente soit au minimum de 200m² et au maximum de 3000 m². Les magasins d'une surface de plancher inférieure à 300 m² ou d'une surface de vente inférieure à 200 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.

N°6 : les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont limitées à 80m² de surface de vente.

N°7 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont limitées à 80m² de surface de plancher.



N°8 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à partir d'une surface de plancher minimale de 300m² de surface de plancher. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.

N°9 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.

N°10 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination industrie sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destinations sont interdites.

N°11 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements

N°12 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction technique agricole.
- Les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N°13 : Les ICPE soumises à autorisation sont admises uniquement lorsqu'elles sont agricoles

N°14 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

NB : Il est rappelé que les changements de destination identifiés sur le document graphique sont autorisés dans le volume bâti clos existant.

N°15 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des bâtiments techniques

N°16 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des serres agricoles.

N°17 : les logements sont autorisés s'ils sont en lien avec un équipement public (ex pompier, gendarmerie, logement de gardien...).

N°18 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction ou de gardiennage nécessaires à l'activité économique. Ils sont limités à 30 m² de



surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction d'activités.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

A 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Volumétries des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel. Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques du PPRI si celle-ci est au-dessus du terrain naturel.

Les hauteurs des constructions techniques agricoles seront au maximum de 17 m au point le plus haut de la toiture ou de l'acrotère

Les hauteurs des autres constructions seront au maximum de R+1 + combles La hauteur maximale d'un niveau est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol de 20 m² maximum n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m maximum au plus haut de la construction.



Schéma à valeur illustrative

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés.

2-1-2 – implantation

Par rapport aux voies :

- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de la voie. En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation inférieure à 4 m de la voie : l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions s'implanteront soit en contiguïté sur la limite séparative uniquement en cas de construction simultanée soit avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative

La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.



Dispositions particulières

Les bâtiments détachés de la construction principale de 20 m² maximum d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3,50 m au plus haut de la construction (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux), ont une implantation libre sur le tènement.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 2 m par rapport à la voie et de 2m par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.

Il peut être dérogé aux distances de retrait imposées ci-avant dans la limite de 50 cm pour la mise en œuvre d'une isolation extérieure pour les constructions existantes.

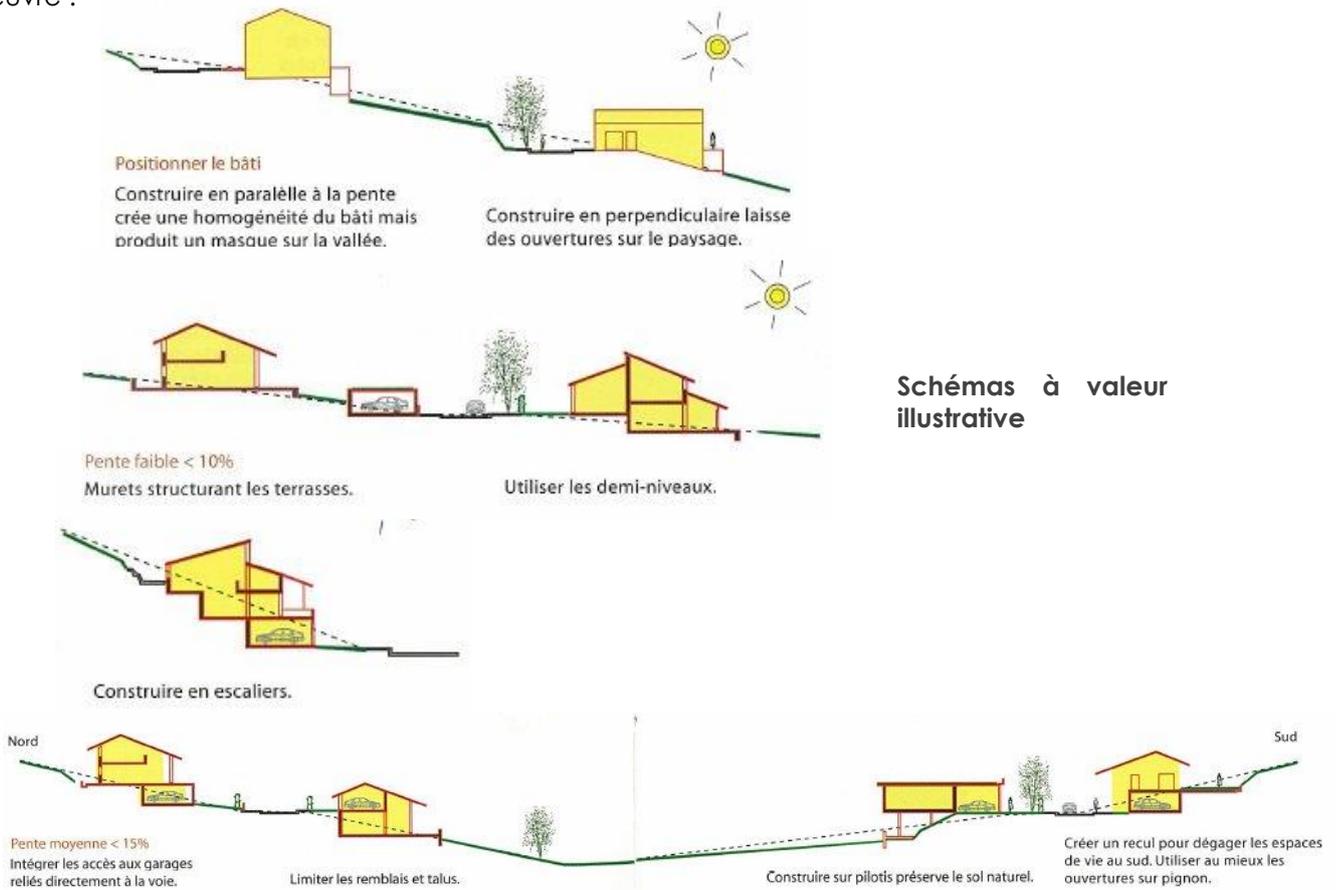
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès.

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Les mouvements de terre sont interdits sauf pour les accès au droit des voies.



2.2.2 : clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création de nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60 m.

Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 2m et sur un linéaire maximal de 5 m (au total du périmètre de la parcelle).

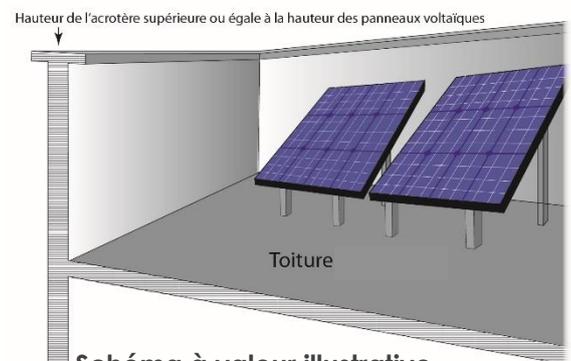
Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.60m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus.

2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes : dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture ou être posés parallèlement à la pente du toit.
- Être disposés sur les toitures terrasses

Pour les logements, sur les toitures-terrasses : Les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

2.2.4 Menuiseries extérieures

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

2.2.5 - Toitures

Pour les constructions techniques agricoles :

Les toitures peuvent être réalisées librement.

Pour les autres constructions :

Il n'est pas autorisé des couleurs différentes sur une même toiture

Toitures à pentes :

Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans.

La pente doit être au minimum de 50 %.

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.8 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et brises soleils ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords. Pour les constructions présentant une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3.50m, les débords de toit ne sont pas réglementés.

Sur la commune de La Biolle les couvertures seront en tuiles de teinte grise.



Dispositions particulières

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- Les éléments architecturaux de faible importance
- Les vérandas
- Les abris et abris de piscine, serres,
- Les petites volumétries
- Les constructions techniques agricoles
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Toitures terrasses :

Les toitures terrasse seront principalement végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, couvertures des piscines, et bâtiments détachés de la construction principale de 20 m² maximum d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3.50 m au plus haut de la construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Dispositions particulières

Les dispositions relatives à la végétalisation ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- Pour les toitures terrasses qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation
- Pour les locaux dans lesquels il s'exerce une activité
- Les éléments architecturaux de faible importance
- Les vérandas
- Les abris et abris de piscine, serres,
- Les petites volumétries
- Les constructions techniques agricoles
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.6 - Enduits et couleurs et des façades

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites.

Les façades végétalisées sont admises.

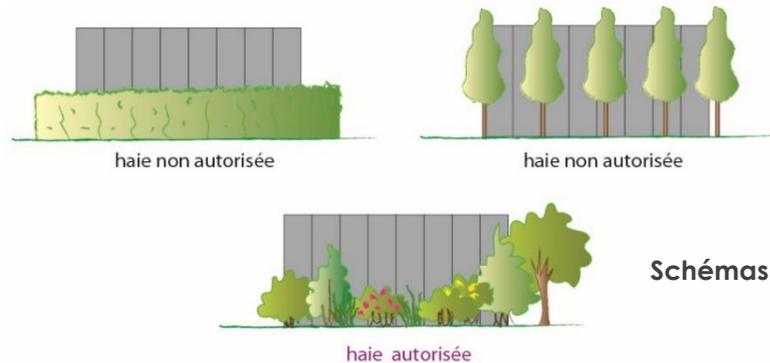


2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés sur au moins un côté du bâtiment ou de l'installation, de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les haies monospécifiques sont interdites.

La perméabilité des clôtures pour permettre la libre circulation de la petite faune est obligatoire.

2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination.

A3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée minimale de 4 m emprise minimale.



3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, ... doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).



Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Il est rappelé que sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues par ce schéma s'appliquent. En cas de contradiction entre le présent règlement et les prescriptions du zonage pluvial, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.



TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Zone N	Ns	Nm1	Nm2
Habitation	Logement	V*	X	X	X
		n°12			
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
	Hôtel	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	V	V
				n°15	N°16
	Exploitation forestière	X	X	X	X



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

Les autres usages et occupations

	Zone N	Ns	Nm1	Nm2
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	V	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X
Les ICPE soumises à autorisation	X	X	X	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N° 1 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 30m² de surface de plancher et d'être intégrés au volume de la construction d'activités ou d'équipements.

N°2 : les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités touristiques présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 90m² de surface de plancher.

N°3 : les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente

N°4 : Sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans les 3 conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux
- De 300m² de surface de vente totale intégrant existant + extension).
- Et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension).

Sont autorisées les nouvelles surfaces de vente si elles constituent une activité secondaire en lien avec l'activité principale de production (Local exposition/vente par exemple) dans la limite de 300m² de surface de vente

N°5 : Les surfaces commerciales sont autorisées à condition que la surface de vente soit au minimum de 200m² et au maximum de 3000 m². Les magasins d'une surface de plancher inférieure à 300 m² ou d'une surface de vente inférieure à 200 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.

N°6 : les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont limitées à 80m² de surface de vente.

N°7 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont limitées à 80m² de surface de plancher.



N°8 : les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à partir d'une surface de plancher minimale de 300m² de surface de plancher. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.

N°9 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.

N°10 : Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination industrie sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destinations sont interdites.

N°11 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements

N°12 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction technique agricole.
- Les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N°13 : Les ICPE soumises à autorisation sont admises uniquement lorsqu'elles sont agricoles

N°14 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

NB : Il est rappelé que les changements de destination identifiés sur le document graphique sont autorisés dans le volume bâti clos existant.

N°15 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des bâtiments techniques et à condition de laisser libre l'écoulement des eaux. L'emprise au sol maximale de la construction est limitée à 200m².

N°16 : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des serres agricoles.

N°17 : les logements sont autorisés s'ils sont en lien avec un équipement public (ex pompier, gendarmerie, logement de gardien...).

N°18 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations
- Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).



- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction ou de gardiennage nécessaires à l'activité économique. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction d'activités.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

N 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Volumétries des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel. Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques du PPRI si celle-ci est au-dessus du terrain naturel.

Les hauteurs des constructions autorisées seront au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol de 20 m² maximum n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m maximum au plus haut de la construction.

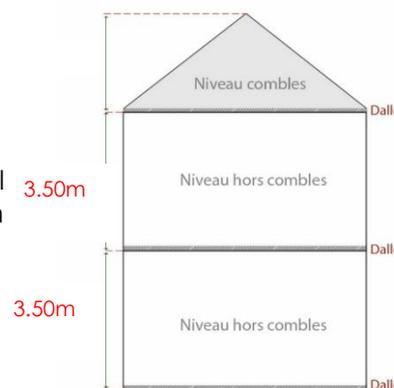


Schéma à valeur illustrative

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés.

2-1-2 – implantation

Par rapport aux voies :

- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4m à compter de la voie. En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation inférieure à 4m de la voie : l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions s'implanteront soit en contiguïté sur la limite séparative uniquement en cas de construction simultanée soit avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative

La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Dispositions particulières

Les bâtiments détachés de la construction principale de 20 m² maximum d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3,50 m au plus haut de la construction (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux), ont une implantation libre sur le tènement.



D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 2 m par rapport à la voie et de 2m par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.

Il peut être dérogé aux distances de retrait imposées ci-avant dans la limite de 50 cm pour la mise en œuvre d'une isolation extérieure pour les constructions existantes.

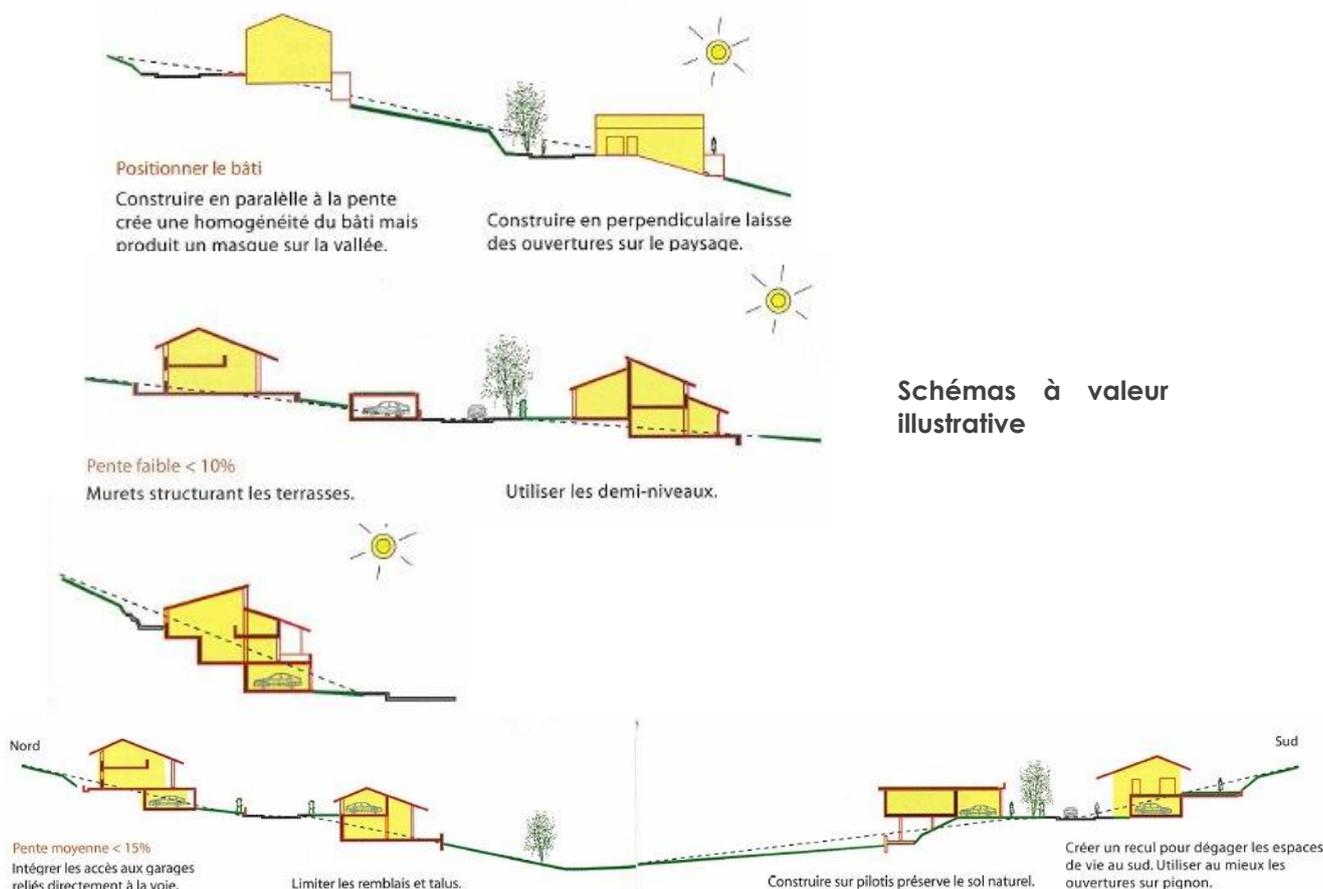
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès.

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Les mouvements de terre sont interdits sauf pour les accès au droit des voies.

2.2.2 : clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création de nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique.



La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60 m.

Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 2m et sur un linéaire maximal de 5 m (au total du périmètre de la parcelle).

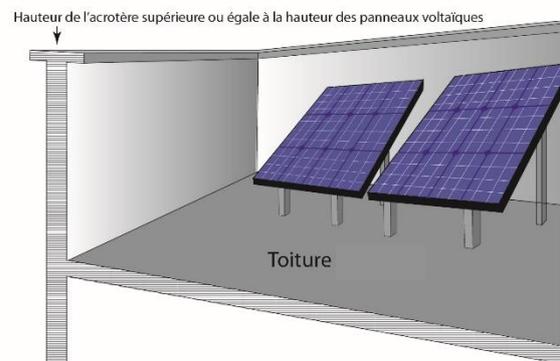
Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.60m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus.

2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes : dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture ou être posés parallèlement à la pente du toit.
- Être disposés sur les toitures terrasses
- Sur les *toitures*-terrasses : les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Schéma à valeur illustrative



Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

2.2.4 Menuiseries extérieures

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

2.2.5 - Toitures

Pour les logements :

Il n'est pas autorisé des couleurs différentes sur une même toiture

Toitures à pentes :

Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans.

La pente doit être au minimum de 50 %.

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.8 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et brises soleils ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords. Pour les constructions présentant une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3.50m, les débords de toit ne sont pas réglementés.

Sur la commune de La Biolle les couvertures seront en tuiles de teinte grise.



Dispositions particulières

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- Les éléments architecturaux de faible importance
- Les vérandas
- Les abris et abris de piscine, serres,
- Les petites volumétries
- Les constructions techniques agricoles
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Toitures terrasses :

Les toitures terrasse seront principalement végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, couvertures des piscines, et bâtiments détachés de la construction principale de 20 m² maximum d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3.50 m au plus haut de la construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Dispositions particulières

Les dispositions relatives à la végétalisation ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- Pour les toitures terrasses qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation
- Pour les locaux dans lesquels il s'exerce une activité
- Les éléments architecturaux de faible importance
- Les vérandas
- Les abris et abris de piscine, serres,
- Les petites volumétries
- Les constructions techniques agricoles
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

Les toitures peuvent être réalisées librement.

2.2.6 - Enduits et couleurs des façades

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites.

Les façades végétalisées sont admises.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les haies monospécifiques sont interdites.



La perméabilité des clôtures pour permettre la libre circulation de la petite faune est obligatoire.

2. 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination.

N3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée minimale de 4 m emprise minimale.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.



Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, ... doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Il est rappelé que sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues par ce schéma s'appliquent. En cas de contradiction entre le présent règlement et les prescriptions du zonage pluvial, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.



Partie 2 : Rappels et définitions

N°1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire des communes d'Entrelacs, La Biolle et St Ours.

N° 2- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées repérées au plan de la façon suivante :

Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être 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.

Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R151-22

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être 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.

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :



- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

N° 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- Des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, identifiées au titre de l'article R151-37 4° du code de l'urbanisme.

N° 4 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

Le territoire du PLUi de l'Albanais Savoyard est concerné par un PPRI approuvé. Ce document est annexé au PLU.

N°5- Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du territoire du PLUi.

N° 6- Classement des infrastructures bruyantes

Le territoire du PLUi est concerné par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ces arrêtés sont annexés au PLUi.



N° 7 – Préconisations du Conseil départemental de Haute Savoie au droit des voies départementales

Au droit du réseau viaire départemental et pour garantir des conditions d'exploitation satisfaisantes, le conseil Départemental prévoit les modalités suivantes :

- En périmètre d'agglomération, l'implantation des constructions devra respecter un retrait minimal de 2 m de la limite foncière, sous réserve d'un alignement bâti existant pouvant être conservé et de 5 m au droit des portails permettant le stationnement d'un véhicule en dehors des emprises publiques.
- En dehors des agglomérations, le recul minimal est porté à 5 m.
- Concernant la gestion des eaux pluviales, la capacité des réseaux d'eaux pluviales des routes départementales devra être préservée afin de ne pas aggraver la situation hydraulique. La quantité des eaux de ruissellement rejetée vers les terrains aval ou le réseau d'eaux pluviales existant ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant l'aménagement. La mise en place d'un dispositif de rétention devra être assorti d'une limitation des débits de fuite.



N° 8 - Définitions

Limite du domaine public :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

Le terme « alignement » employé dans le présent règlement désigne :

- La limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe et local accessoire à l'habitation (définition lexicale nationale) :

1. Annexe

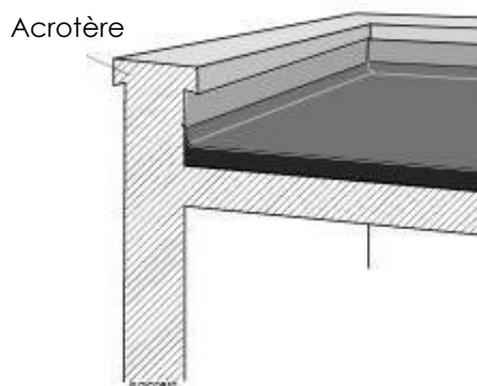
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

2- Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Acrotère

Prolongement du mur de façade masquant un toit plat.



Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens



de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

Constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics

Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs ... d'intérêt général.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Emplacement Réserve (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.



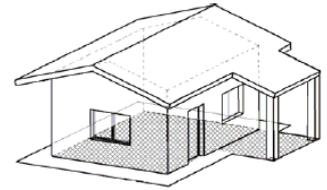
Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

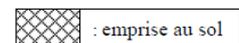
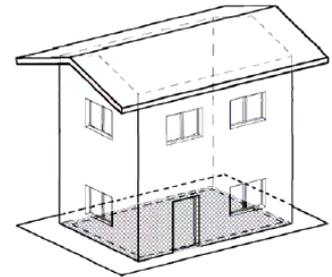
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Se référer à la circulaire du 3 février 2012, relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

Croquis 18



Croquis 19



Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- une activité de production agricole (cf. ci-après).
- un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Activité de production agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :



- les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.)
NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.
- Les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- Paysagiste
- Entretien des parcs et jardins et élagage
- Prestations en travaux ou services agricoles
- Travaux de terrassement
- Vente de bois ou bûcheronnage
- Pension exclusive de chevaux
- Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- Au moins égale à la SMA
- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Limites séparatives :

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

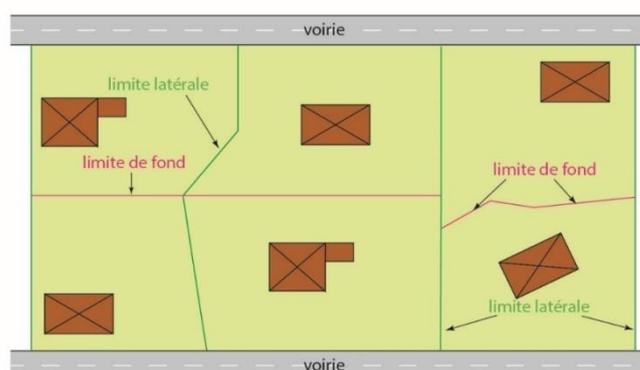
Limites latérales :

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limites de fond :

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :





Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **installation classée**.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La nomenclature des installations classées est divisée en deux catégories de rubriques :

- l'emploi ou stockage de certaines substances (ex. toxiques, dangereux pour l'environnement...).
- le type d'activité (ex. : agroalimentaire, bois, déchets ...)

La législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs :

- d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;
- de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- de contrôle ;
- de sanction.

Sous l'autorité du Préfet, ces opérations sont confiées à l'Inspection des Installations Classées qui sont des agents assermentés de l'Etat.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;



3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

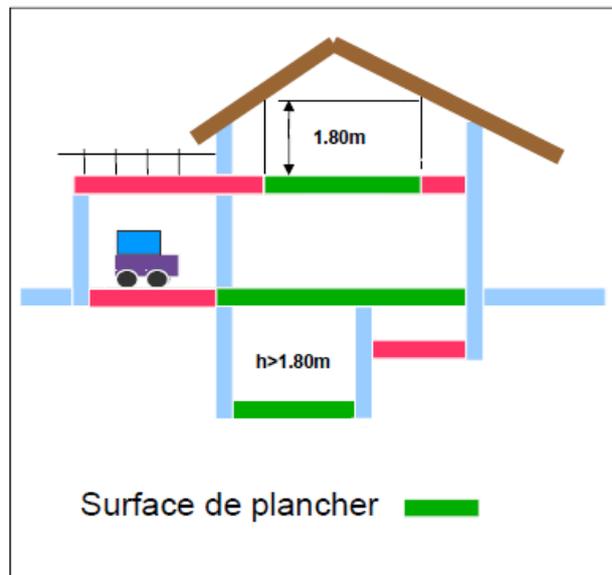
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :



- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).



N°9 : Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et



industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



N°10 Glossaire des zones

A titre d'information les zones mises en place dans le PLUi sont les suivantes :

La zone Ua correspond aux centralités principales où typologies bâties traditionnelles sont dominantes.

La zone Ub correspond à une première couronne proche du centre historique (centralité élargie).

La zone Ud concerne essentiellement les quartiers constitués à dominante pavillonnaire.

La zone Uh concerne les secteurs d'habitat périphériques d'habitat traditionnel ou récent, déconnectés des bourg. Elle comporte **un secteur Uhe** où sont présentes des activités économiques.

La zone Ue est mise en place sur les secteurs dédiés à l'accueil économique. Elle comporte **un secteur Uec** dédié principalement aux activités commerciales.

La zone Usp est mise en place sur les secteurs de grands équipements structurants existants ou futurs.

La zone Ut est mise en place sur les secteurs d'hébergement et d'activités touristiques existants ou futurs.

La zone 1AUa est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle

La zone 2AUa est une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle.

La zone 2AUe est une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation et à vocation principale économique.

La zone A est une zone agricole. Elle comporte **un secteur As** non constructible. Elle comporte un **secteur Ae** permettant de gérer des activités économiques présentes en zone agricole.

La zone N est une zone naturelle. Elle comporte **un secteur Ns** de gestion des activités présentes. Elle comporte **un secteur Nm1** permettant la construction agricole de façon limitée. Elle comporte **un secteur Nm2** permettant la construction de serres agricoles.