

- Titre III -

**Dispositions applicables
aux zones AU**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AU "indiqué"

CARACTERE DES SECTEURS AU "indiqué"

Les secteurs AU « indiqué » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ils définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

On distingue les sous-secteurs suivants :

- **AUC** destinés à recevoir de l'habitat de densité moyenne ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination. Ces secteurs doivent présenter une composition mixte de constructions individuelles et d'habitat intermédiaire ou petits collectifs.
- **AUD** destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.
- **AUSH** réservé à l'extension du parc d'activités de Savoie Hexapole.

Les Orientations d'Aménagement (document n°2.2) présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur ces zones à urbaniser.

Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées par le Règlement.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Risques naturels :

L'indice z signale que la zone est touchée en tout ou partie par un risque naturel. Se reporter au Plan d'Indexation en Z (PIZ) – (Pièce 3.4. du PLU).

Article AU "indiqué" 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Le stationnement de caravanes isolées
3. Les terrains de camping et de caravaning
4. Les habitations légères de loisirs
5. Les constructions à usage agricole
6. Les dépôts de ferrailles, de remblai, de déchets, de véhicules et de matériaux

7. Les pylônes supérieurs à 12 mètres
8. Dans le secteur AUSH, sont interdites les constructions à usage d'habitation, excepté les logements de fonction nécessaires aux activités.

Article AU "indiqué" 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Dans les sous-secteurs AU "indiqué"** et en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont admis les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. **Dans les sous-secteurs AUC et AUD** sont admises les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, zone d'aménagement concerté ou permis de construire) avec une vocation principale d'habitat, à la condition que le programme concerne la totalité dudit secteur. Sont également admis :
 - les constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances,
 - les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.
3. **Dans le secteur AUSH**, les règles qui s'appliquent sont celles de la zone USH.
4. **Risques naturels :**
 Dans les sous-secteurs **AU"indiqué"**, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du Plan d'Indexation en « Z » figurant en annexe du Règlement (document 3.4).

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

1. **Accès et voirie :**
 - 1.1 Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
 - 1.2 L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - 1.3 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
 - 1.4 L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

- 1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
- 1.6 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.
- 1.7 Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4 mètres minimum de plate-forme (chaussée + accotement). Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissement, la plate-forme (chaussée + accotement) devra être de 6 mètres minimum.

2. Voies piétonnes et cyclables :

Les caractéristiques des voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et des cycles ne sont pas réglementées. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Orientations d'aménagement (voir pièce 2.2. du PLU) :

- **AUCZ de "LES DIMES" :**
 - . la desserte principale se fera par le chemin de l'Epine
 - . Une liaison piétonne sera assurée avec la zone UC située au sud.
- **AUCZ de "LES BRUNES" :**
 - . une desserte groupée sur la RD 51,
 - . une connexion piétonne sera assurée vers la RD 51 et vers le chemin situé au sud permettant de rejoindre la zone de loisirs.
- **AUDZ de "LES ENTRECLOS" :**
 - . une desserte groupée sur la RD 211, à l'aval par un aménagement sécurisé,
 - . une liaison piétonne sera assurée avec la zone UD.
- **AUDZ de "LES BRUNES" :**
 - . une desserte groupée sur la RD 51,
 - . une traversée piétonne entre la RD51 et le chemin situé au sud permettant de rejoindre la zone de loisirs.
- **AUDZ de "CHAMP BEROU NORD" :**
 - . une desserte groupée sur la RD 51,
- **AUDZ de "CHAMP BEROU SUD" :**
 - . une desserte groupée sur la RD 51,
 - . une traversée piétonne entre la RD51 et le chemin situé au sud permettant de rejoindre la zone de loisirs.
- **AUDZ de "LES CHARMETTES" :**
 - . une desserte groupée à partir de la voie desservant le lotissement des Charmes
- **AUDZ de "LES GRANDS PRES" :**
 - . une desserte groupée sera aménagée à l'aval de la zone
- **AUDZ de "LES JACQUIERS" :**
 - . une desserte groupée sur la route des Curettes
 - . l'aménagement préservera la desserte de la zone AU située au nord
 - . une traversée piétonne sera aménagée (ER 9) : l'aménagement de la zone AUD préservera des connexions avec ce cheminement
- **AUSH :**
 - . l'accès se réalisera par le futur rond-point d'entrée sud du site de Savoie Hexapôle.
 - . Un cheminement piéton reliera la zone AU au parc d'activités existant.

Article AU "indiqué" 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article AU "indiqué" 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières

Article AU "indiqué" 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans le secteur AUSH, les règles qui s'appliquent sont celles de la zone USH

complétées par les orientations d'aménagement (voir pièce 2.2 du PLU) :
le plan de composition préservera un alignement des façades principales le long de la voie de desserte interne.

2. Dans les autres secteurs, le recul est fixé comme suit :

- pour l'autoroute, 50 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les constructions à usage d'activité
- pour les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales, 14 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 10 mètres par rapport à l'axe.

2. Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

- Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.
- Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), sans descendre en dessous de :
 - . 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales ;
 - . 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.
- Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

3. Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie.

Article AU "indiqué" 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Sauf dans les cas suivants :

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :

- de construction simultanée de part et d'autre de la limite
- de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel.

2. Annexes :

Les annexes telles que garage, abri, etc... peuvent s'implanter librement sauf les piscines enterrées qui devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété»

3. Reculs par rapport aux cours d'eau :

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

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

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

Article AU "indiqué" 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article AU "indiqué" 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

La hauteur est mesurée entre :

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

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

2. Hauteur maximale :

2.1 En AUDZ, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

2.2 En AUCZ, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

2.3 En AUSH, les règles qui s'appliquent sont celles de la zone USH.

Article AU "indiqué" 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs :

1.1 L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture vernaculaire en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place.

1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

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

1.4 Consultance architecturale (information) :

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CCLB avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront au document annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, à savoir "Analyse architecturale".

2. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 1.30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0.50 m dans une bande de 4.00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété.

3. Dans le secteur AUSH, les règles qui s'appliquent sont celles de la zone USH

complétées par les orientations d'aménagement (voir pièce 2.2 du PLU) : afin de préserver une cohérence d'ensemble, les toitures présenteront un aspect acrotère en périphérie de la construction.

4. Aspect des façades dans les secteurs AUC et AUD :

4.1 Les teintes utilisées en façade seront choisies dans des teintes pasteltes ou gris-beige. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Pour les boiseries et menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

4.2 Constructions d'aspect bois en tout ou partie :

L'aspect bois est possible dans 3 cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal,
- soit pour des constructions contemporaines,
- soit pour traiter le triangle supérieur des pignons.

Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites.

4.3 Au sein de chaque zone AU, la palette de teinte des enduits devra présenter une certaine homogénéité et être harmonieuse.

5. Aspect des toitures dans les secteurs AUC et AUD :

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

5.1 Volumétrie : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

Exceptionnellement, elles pourront être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

5.2 Pente : elle doit être comprise entre 70 et 100%. Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.

5.3 Ouvertures : seules sont autorisées :

- les jacobines à raison de deux unités au maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres pour toit en pente.

5.4 Débords de toiture : ils seront de 0.80 mètre minimum sauf pour les annexes où, selon les proportions et volumes, cette distance pourra être ramenée à 0,60 mètre minimum.

5.5 Couleur : les couvertures devront être de couleur gris ardoise ou rouge en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction. Les toits en tôle sont interdits (sauf bac acier).

5.6 Faîtages : ils doivent suivre la plus grande longueur du bâtiment et être dans la direction principale de celle de l'ensemble dans laquelle le bâtiment s'intègre.

5.7 Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le pan du toit et de même couleur que la toiture.

6. Aspect des clôtures dans les secteurs AUC et AUD :

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

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 m au maximum, seront constituées de grillages galvanisés ou verts comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur. Les murs bahut devront être enduits, dans les tonalités gris clair.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

Le portail devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Article AU "indiqué" 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

1.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
Et 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissement
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

1.2 Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
3. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.
4. **Dans le secteur AUSH**, les règles qui s'appliquent sont celles de la zone USH.

Article AU "indiqué" 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. **Traitement paysager des espaces libres :**
Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.
2. **Plantations le long des clôtures :**
Elles seront composées d'essences variées et locales.
3. **Réalisation d'espaces de proximité :**
Pour les lotissements de 5 lots et plus, et pour les opérations d'habitat groupé de 5 habitations et plus, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 20% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.
Les espaces devront être réalisés d'un seul tenant et réellement utilisables.
4. **Alignements boisés à protéger au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme :**
Des alignements boisés sont indiqués par une trame particulière aux Jacquiers. Ces alignements devront être préservés. Une "trouée" pourra cependant être autorisée pour permettre la desserte de la zone AU.
5. **Dans le secteur AUSH**, les règles qui s'appliquent sont celles de la zone USH

complétées par les orientations d'aménagement (voir pièce 2.2 du PLU) : des balises végétales seront aménagées le long de l'autoroute
--

Article AU "indiqué" 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. **Dans le secteur AUC**, le COS est fixé à 0.40.
Dans le secteur **AUCZ des Dimes**, le projet favorisera une densité dégressive de l'amont vers l'aval.
2. **Dans le secteur AUD**, le COS est fixé à 0.30.
Dans le secteur **AUDz des Entreclos**, le projet favorisera une densité dégressive de l'aval vers l'amont de la zone.
2. **Le COS n'est pas réglementé dans la zone AUSH.**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AU

CARACTERE DES SECTEURS AU

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune réservés à une urbanisation future.

Ils définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite.

Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Articles AU 3 à AU 14

Il n'est pas prévu de règles particulières.