

**- Titre III -**

**Dispositions applicables  
aux zones AU**

# CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUC et AUD

## CARACTERE DES SECTEURS AUC et AUD

Les secteurs AU « indicé » 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.

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

**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).

Une trame particulière identifie les secteurs réglementés par le PPRI du Bassin Aixois. Le PPRI s'oppose au PLU et doit être pris en compte lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol, même en secteur non réglementé, car certaines mesures peuvent concerner tout le territoire.

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

## Article AUC et AUD 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. Les constructions à destination industriel
9. Les constructions à destination d'entrepôt

## **Article AUC et AUD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire qu'elle soit raccordée aux équipements publics collectifs adaptés à l'importance de l'opération projetée. Les projets autorisés devront être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur tel qu'il est défini dans les orientations d'aménagement, le cas échéant.

L'aménagement devra se faire en une seule opération portant sur la totalité de la zone.

- les constructions à vocation artisanale ou commerciale sont autorisées 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 sont autorisés s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

Les annexes sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale. Le nombre d'annexes d'emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> est limité à deux, hors piscine non couverte.

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont admis les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Risques naturels :**

Dans les sous-secteurs **AUDz** et **AUCz**, 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).

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aixoïse s'oppose au PLU. Il doit être consulté lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol, y compris hors des périmètres réglementés sur le plan de zonage du PLU.

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

## **Article AUC et AUD3 – 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 sont imposées selon les orientations d'aménagement suivantes

### **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.
- **AUDZ 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 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

**AUDz de Lachat**

- une desserte groupée sur la voie communale de Lachat.

**Article AUC et AUD 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.  
Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour la fibre optique devront être prévus.

#### Article AUC et AUD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières

#### Article AUC AUD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est fixé comme suit :

Autoroute :

- 50 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation
- 40 mètres pour les constructions à usage d'activité

Routes départementales 211 et 51 :

- 8 mètres au minimum par rapport à l'axe pour les annexes non accolées de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- 14 mètres au minimum par rapport à l'axe pour les constructions principales et les autres annexes

Route départementale 16 et routes communales :

- 6 mètres au minimum par rapport à l'axe pour les annexes non accolées de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- 14 mètres au minimum par rapport à l'axe pour les constructions principales et les autres annexes

Chemins ruraux :

- 6 mètres au minimum par rapport à l'axe pour les annexes non accolées de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- 10 mètres au minimum par rapport à l'axe des voies pour les constructions principales et les autres annexes

La distance se mesure en tout point de la construction, c'est-à-dire débords de toiture, balcons... inclus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie.

## **Article AUC et AUD 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 non accolées peuvent s'implanter librement sauf les piscines enterrées qui devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété

Dans la bande de 0 à 3 mètres, la longueur de la façade donnant sur la limite séparative est limitée à 6 mètres en tout point (y compris débords de toit).

### **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 AUC et AUD 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 AUC et AUD 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## **Article AUC et AUD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

## **1. Hauteur maximale des constructions principales et des annexes d'emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de l'égout de la construction et le sol naturel avant travaux à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

En secteur AUC, la hauteur maximale à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres

En secteur AUD, la hauteur maximale à l'égout des constructions ne doit pas excéder 6 mètres

## **2. Hauteur maximale des constructions annexes non accolées d'emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> :**

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> est limitée à :

- 4 mètres hors tout si le toit est à deux pans ;
- 3 mètres hors tout si le toit est à un pan ;
- 2,50 mètres hors tout si le toit est plat.

La hauteur est mesurée entre le point le plus haut et le terrain naturel avant travaux.

## **Article AUC et AUD 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 CALB 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. Aspect des façades**

**3.1** 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.

**3.2** 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 pour les constructions d'emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>.

**3.3** 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. Aspect des toitures**

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 :

### 4.1.1 Constructions principales et annexes d'emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>

Les toitures doivent être à deux pans minimum, de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes. La pente de toit sera comprise entre 60 et 100 %.

Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.

Les toitures pourront également 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 ou bien si elles sont végétalisées.

Les débords de toiture seront de 0,80 mètre au minimum dans le cas de toiture à deux pans.

Les faîtages doivent suivre la plus grande longueur du bâtiment.

### 4.1.2 Annexes d'emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>

Sont autorisées, pour les annexes accolées et non accolées à la construction principale :

- Les toitures plates
- Les toitures à 1 pan ; dans ce cas, la pente de la toiture devra être inférieure ou égale à 30%
- Les toitures à 2 pans ; dans ce cas, la pente de la toiture devra être inférieure ou égale à la pente de la toiture de la construction principale

#### **4.1.3** Ouvertures : Seules sont autorisées :

- les jacobines,
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

**4.1.4** 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 aspect tôle sont interdits (sauf aspect bac acier).

**4.1.5** Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le pan du toit.

## **5. Aspect des clôtures**

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 ou de palines verticales, de forme simple, d'aspect bois 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 AUC et AUD 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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. Pour toute création de nouveaux logements dans le volume existant, il est exigé une place par tranche commencée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

## **4. Stationnement des deux roues non motorisés**

Dès lors qu'il y a quatre logements ou plus dans une construction, ou lors d'opération comprenant quatre logements ou plus, un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux roues non motorisés, dont la surface ne peut être inférieure à 8 m<sup>2</sup>, devra être réalisé.

Ce local doit être

- Bien identifiable et signalé
- Proche de l'entrée du bâtiment, en rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> sous-sol ou au 1<sup>er</sup> étage
- Accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel
- Eclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres

La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est fixée à 1,5 m<sup>2</sup>.

Destination et nombre de places requises :

- Studio, T1 et T2 : 1 place
- T3 et T4 : 1,5 place
- T5 et plus : 2 places.

Cette règle s'applique également lors de la création de nouveaux logements dans le volume existant.

## Article AUC et AUD 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, entretenus et plantés d'essences locales.

Dans le cas de plantation d'espèces invasives, des mesures seront prises pour éviter leur propagation, notamment par les rhizomes.

### 2. Plantations le long des clôtures :

Elles seront composées d'essences variées et locales.

### 3. Réalisation d'espaces de proximité :

Pour les opérations 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.

## Article AUC et AUD 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.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUsh

### CARACTERE DES SECTEURS AUsh

Les secteurs AU « indicé » 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.

Le secteur **AUSH** est 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 au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

#### 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).

Une trame particulière identifie les secteurs réglementés par le PPRI du Bassin Aixois. Le PPRI s'oppose au PLU et doit être pris en compte lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol, même en secteur non réglementé, car certaines mesures peuvent concerner tout le territoire.

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

### Article AUsh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'habitation sont interdites, à l'exception de ce qui est autorisé à l'article 2.
- Les constructions à destination exclusive de commerce avec vente directe de biens ou marchandises aux particuliers

### Article AUsh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le logement de fonction est autorisés s'il est destiné aux personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements, à condition d'être intégré dans le volume de la construction à usage d'activité, sans dépasser 10% de la surface de plancher totale, et ce dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition d'être liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics.

L'aménagement devra se faire en une seule opération portant sur la totalité de la zone. Les projets autorisés devront être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur tel qu'il est défini dans les orientations d'aménagement.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## **2. Risques naturels :**

Dans les sous-secteurs USHz, 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).

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aixois s'oppose au PLU. Il s'impose lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol, y compris hors des périmètres réglementés sur le plan de zonage du PLU.

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

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

1. Les accès et les voies, tant publics que privés, doivent être adaptés à l'opération envisagée, tant par leurs caractéristiques géométriques que techniques. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, enlèvement des déchets. Les voies privées doivent permettre les manœuvres et le stationnement de tous les véhicules y compris les poids lourds à l'intérieur des lots.
2. L'accès des lots doit se réaliser exclusivement sur les voiries de desserte interne de la zone. Il pourra être imposé un regroupement des accès pour les lots mitoyens.
3. Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation.
4. L'établissement des accès doit respecter les écoulements des eaux de la voirie publique, notamment si celle-ci est longée par un fossé ou établie en remblai.
5. Les franchissements des ruisseaux et fossés à ciel ouvert, pour accéder aux lots, devront préserver le gabarit d'écoulement initial. Le descriptif technique de tout ouvrage de franchissement devra figurer au permis de construire.

## **Article AUsh 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations enterrées de caractéristiques suffisantes aux réseaux publics prévus sur la zone tels que : distribution d'eau, assainissement, énergie électrique, gaz, téléphone, fibre optique le cas échéant...

Les conditions, tant des branchements que de la réalisation des réseaux à l'intérieur des terrains privés, doivent avoir l'agrément des services publics ou sociétés concessionnaires intéressés.

Les réseaux d'assainissement doivent être en système séparatif (eaux pluviales, eaux usées) et doivent prévoir en limite du lot un regard visitable permettant, pour chaque type d'effluent rejeté, un prélèvement pour contrôle.

### **1. Eaux usées**

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

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

### **2. Eaux pluviales et de ruissellement**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le périmètre de l'opération, avant rejet dans le réseau public ou exutoire le cas échéant, avec interdiction absolue de rejet dans le collecteur des eaux usées.

Les eaux de ruissellement provenant de plate-forme de stockage ou d'aires de manutention doivent faire l'objet d'un traitement avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

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

## **Article AUsh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## **Article AUsh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul minimal est fixé comme suit :

- pour l'autoroute : 40 mètres par rapport à l'axe
- pour la route départementale RD 51, 20 mètres par rapport à l'axe
- le long du ruisseau du Tillet, 10 mètres par rapport à la berge
- pour les voies de desserte interne, 5 mètres de la limite cessible.

### **Article AUSh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 4 mètres.

Toutefois, les constructions accolées sont autorisées en limite de propriété lorsque le plan masse et les façades présentent un ensemble cohérent et que les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

### **Article AUSh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **Article AUSh 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **Article AUSh 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des volumes bâtis ne peut excéder 15 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, dans la bande de 0 à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51

La hauteur des volumes bâtis ne peut excéder 20 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, au-delà de la bande de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51.

Seules les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, tour d'essai, silos, superstructures diverses liées au fonctionnement du bâtiment et à l'activité exercée sur place peuvent dépasser cette hauteur.

### **Article AUSh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. Objectifs :**



Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de construction
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements)
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments

afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse. La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

Un « guide des bonnes pratiques d'aménagement et de construction » sera remis aux pétitionnaires afin de les assister dans l'élaboration de leur projet.

## **2. Implantation :**

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les bâtiments projetés doivent respecter les grandes directions d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement, les éléments mineurs par rapport au volume principal (hall d'entrée, volume secondaire...) pouvant s'en démarquer.

## **3. Façades:**

Les matériaux utilisés pour les façades ne doivent pas présenter un risque d'éblouissement.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques, parpaings,...)

Les matériaux d'aspect bétons et la brique pleine, utilisés en façade extérieure, peuvent rester bruts de décoffrage lorsque ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui la constitue correspond à cet emploi.

## **4. Toitures :**

Les matériaux utilisés pour les toitures ne doivent pas présenter un risque d'éblouissement.

L'ensemble des volumes des abris, appareils et gaines techniques, notamment d'extraction et de climatisation, quel que soit leur localisation, doit être correctement intégré dans la conception architecturale et pourra nécessiter à cet effet, la réalisation d'une carrosserie spéciale. Aussi, tous ces éléments doivent être précisés sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

## **5. Publicité :**

Les enseignes sont obligatoirement intégrées dans l'emprise du plan de la façade à l'exclusion de toute implantation en superstructure et/ou regroupées dans un muret technique à l'entrée du terrain. Elles devront obligatoirement figurer sur les plans et façades annexés à la demande de permis de construire.

Sont interdites les enseignes en toitures, les drapeaux, ou les enseignes peintes sur les bâtiments

Toute autre forme de publicité à l'intérieur des lots est interdite.

Les éclairages du type laser ou faisceau directionnel sont strictement interdits.

## **6. Aire de stockage :**

Le stockage même exceptionnel, de déchets solides, est interdit à l'extérieur des bâtiments. Peuvent être éventuellement tolérées des aires de stockage à condition que leur surface n'excède pas 5% de l'emprise au sol des bâtiments.

Dans ce cas, ces aires de stockage doivent se situer sur l'arrière des bâtiments et être protégées des perceptions visuelles extérieures par des haies vives dont la hauteur adulte sera au moins égale à celle du stockage. Cette tolérance ne peut être acceptée que si elle est expressément demandée et localisée au moment du permis de construire et si un dispositif est prévu pour recueillir les eaux de ruissellement induites en vues d'un traitement efficace.

## 7. Clôtures :

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelque nature que ce soit, sont déconseillées.

Au cas où elles s'avéreraient indispensables, des périmètres restreints, nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures, si elles sont réalisées, doivent être traitées par une maille métallique soudée, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut ni fondation. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, à profil fermé, sans clés de fondation apparents. Les clôtures seront de couleur vert foncé et mat.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra dépasser 0,14 m le long le long des voies de desserte et 2,2 mètres sur les autres limites.

Pour le traitement des limites de propriété, privilégier les merlons et fossés paysagers, en s'inspirant de l'exemple ci-contre.



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

Les aires de stationnement seront paysagées. Pour les stationnements de véhicules légers, les revêtements perméables seront privilégiés.

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

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

- 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée aux bureaux
- 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de plancher pour les établissements industriels
- 1,5 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, 9 places pour 10 chambres pour les hôtels. Pour les hôtels restaurants, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base de calcul.
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les entrepôts.

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

L'extension éventuelle des parcs de stationnement, en fonction de l'effectif du personnel doit être indiquée dans le dossier de permis de construire afin que cette extension, lorsqu'elle sera nécessaire, ne se réalise pas aux dépens des espaces paysagers.

### **Stationnement des deux roues non motorisés**

Les constructions doivent comporter un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux roues non motorisés, dont la surface ne peut être inférieure à 8 m<sup>2</sup>.

Ce local doit être

- Bien identifiable et signalé
- Proche de l'entrée du bâtiment, en rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> sous-sol ou au 1<sup>er</sup> étage
- Accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel
- Eclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres

## **Article AUSh 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues doit obligatoirement être traité en espace vert. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à 15 % de la surface du lot.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espace vert. Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Les aires de stationnement non couvertes de véhicules légers doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de diamètre minimum 8/10 pour 4 places.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée. Les haies unitaires de type urbain, composées uniquement de conifères ou autres arbres à feuillage persistant, sont interdites.

Tout projet doit tenir compte des plantations existantes et des plantations faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité d'aspect.

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

## **Article AUSh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé.