

---

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

### ZONES AU

Sont classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser englobent des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue :

**Les zones AU<sub>b</sub>**, pour lesquelles les équipements en périphérie immédiate sont suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

**Les zones 2AU, dites strictes**, pour lesquelles les équipements en périphérie immédiate sont insuffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Leur urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.



**ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dans les zones 2AU sont interdits**

Dans les zones AU stricte, toute construction et toute installation nouvelle est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

**Dans les zones AUb sont interdits :**

- les constructions destination d'industrie
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt
  
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation
- 
- l'ouverture de carrières
- les dépôts de véhicules épaves, de déchets ou de matériaux inertes
  
- les habitations légères de loisirs
- les activités de camping ou de caravaning

**ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Prise en compte des risques : avant toute construction et tout aménagement, il est nécessaire de se reporter au PIZ joint en annexe au rapport de présentation, afin de connaître le risque et les prescriptions ou recommandations qui lui sont associées.**

**Dans les zones 2AU sont autorisées sous conditions**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. La réhabilitation du bâti existant ne sera possible que dans les conditions et destinations prévues aux OAP.

**Dans la zone AUb sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations des sols suivantes :**

Les projets autorisés devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La réalisation devra se faire en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration. Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 10 du règlement.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

L'extension et la création de constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition de ne pas présenter de graves dangers pour la sécurité ou la salubrité publiques. La surface des constructions à destination artisanale est limitée à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition d'être sur le même site qu'un commerce ou établissement d'artisanat. Leur surface de plancher est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

Les surfaces à destinations artisanales et d'entrepôt ne sont pas cumulatives.

Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics autorisés.

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

Rappel : 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 (code civil).

#### **Accès**

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et de la collecte des déchets.

#### **Voiries nouvelles**

1. Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, du déneigement et de collecte des déchets.

2. Les voies en impasse desservant 3 constructions ou plus doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3. La conception du projet doit prendre en compte la problématique du déneigement : stockage ou évacuation en dehors des voies et emprises publiques et des zones destinées au stationnement.

**ARTICLE AU 4      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination le nécessite, doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2. Assainissement**

##### **421. Zones desservies**

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et agricoles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement approprié si cela est nécessaire.

##### **422. Zones non desservies**

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à être mis hors circuit.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chéneaux, gouttières, canalisations) et leur rétention avant rejet dans un exutoire (ruisseau ou réseau séparatif) et/ou infiltration sur le terrain d'assiette, à concevoir en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.

Les accès à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

#### **4.4. Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements dans les parcelles privatives aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible.

#### **ARTICLE AU 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de :

- 4 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux existants ou à créer ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des voies communales existantes ou à créer ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies départementales ;
- 3 mètres par rapport à la limite des emprises publiques (cf. glossaire du titre I)

La distance se mesure en tout point de la construction (débords de toit, balcons, escaliers extérieurs,... compris).

Il est recommandé d'implanter les portails à 5 mètres au minimum de la limite de la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie.

#### **ARTICLE AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

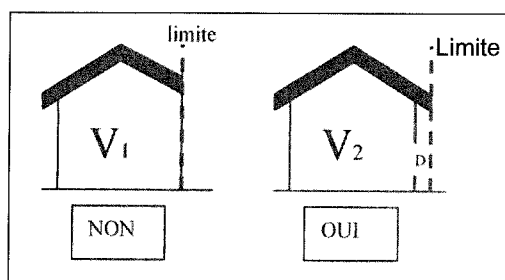
1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (débords de toit, balcons, escaliers extérieurs,... compris) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

2. La construction dans le prospect est autorisée sous les conditions suivantes :

- hauteur maximale dans le prospect de 3 mètres et
- longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite inférieure ou égale à 8 mètres.

La distance se mesure en tout point de la construction (débords de toit, balcons, escaliers extérieurs,... compris).

Dans le cas d'implantation sur la limite, pour préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.



Le schéma ci-dessus ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

3. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative, pour constituer simultanément des constructions mitoyennes ou en cas d'adossement à une construction déjà existante.

4. Les piscines enterrées doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres (bassin) par rapport aux limites séparatives.

### **Equipements publics**

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.

## **ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE AU 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

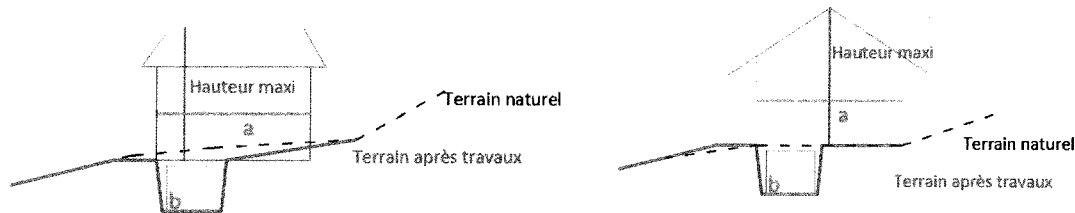
Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE AU 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais.

Dans le cas du garage enterré selon les schémas ci-après, la hauteur du garage n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur si  $b \leq a/2$ .



La hauteur ne doit pas excéder :

- 3,50 mètres au point le plus haut pour les constructions à toiture plate ou terrasse. La hauteur du garde-corps, en cas de toiture terrasse, n'est pas prise en compte dans la limite de 1,00 mètre.
- 10 mètres au faîtage pour les autres types de constructions.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

## **2. Dispositions particulières**

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU 10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il pourra être fait application de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **1. L'implantation des constructions et accès, volumétrie**

Les orientations d'aménagement et de programmation traitent de l'intégration des constructions à la pente, de la gestion des accès et du traitement des talus ; il convient de s'y référer.

Ainsi, les constructions s'adapteront au terrain et les exhaussements et affouillements seront à justifier et contribuer à l'insertion des constructions et aménagements dans la pente. Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti.

Les constructions devront présenter des volumes simples, de type parallélépipède, cube ou L.



Les enrochements supérieurs aux modules 50/70 cm sont interdits pour les constructions et leurs accès.

## **2 Toiture des constructions de 20 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol**

Les toitures à pans inversés (toitures papillons) sont interdites.

Dans le cas de toiture à deux pans ou plus, la pente sera comprise entre 55 et 80%. Au moins une croupe partielle ou totale est imposée. La ligne de faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau. Dans les terrains plats, la ligne de faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

Les extensions sous forme d'appentis à un pan pourront avoir une pente différente de celle de la construction principale.

Les matériaux de toiture seront de couleur gris ardoise, brun foncé ou gris graphite, sauf toiture végétalisée ou en verre.

Les débords de toit seront de 0,80 m au minimum.

Les toitures plates ne sont autorisées que si elles sont terrasses ou végétalisées.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les extensions accolées à une construction principale.

## **3. Façade des constructions de 20 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol**

Les matériaux prévus pour être enduits devront l'être.

Les couleurs vives sont interdites ; les enduits de façades seront dans les tons « pastel ».

Les tableaux de fenêtres, portes d'entrée, angles, modénatures...peuvent être soulignés par une teinte vive complémentaire à celle des façades.

Les parties réalisées en bardage seront réalisées en planches verticales limitées à environ 30% de la surface des façades (partie haute, triangle supérieur des pignons).

Les ouvertures extérieures (portes, fenêtres, volets) seront réalisées de teinte bois avec des couleurs prescrites ci-dessous.

Teinte du bois : noyer, châtaignier ou chêne foncé.

Les constructions d'aspect rondin et madrier sont interdites.

## **4. Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

Les façades : elles seront de teinte pastel ou d'aspect et couleur bois (teinte noyer, châtaignier ou chêne foncé).

Les matériaux de toiture seront de couleur gris ardoise, brun foncé ou gris graphite, sauf toiture végétalisée ou en verre.

## **5. Clôtures**

Rappel : elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre, y compris, le cas échéant, le muret.

Elles seront réalisées en barrières d'aspect bois ou en grillage de teinte mate foncée ou grise. Tout dispositif de type brise vue (ex. panneau bois, canisse, toiles...) est interdit.

Caractéristiques des murets, le cas échéant :

- teinte identique à celle de la façade de la construction principale, ton pastel ou parement pierres ;
- hauteur maximale : 0,50 mètre.

## **6. Equipements techniques**

Les paraboles et autres équipements techniques feront l'objet d'un traitement (couleur, position,...) permettant leur meilleure intégration possible.

Les dépôts et citernes sont invisibles des voies ou masqués par traitement végétal

## **ARTICLE AU 11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS 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, dans des parkings de surface ou des garages.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche commencée de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement, dont une couverte.

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

3. Pour toute création de nouveaux logements dans le volume existant, les règles du 2. s'appliquent, sauf l'obligation de la place couverte.

4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni augmentation du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

5. Il est exigé :

- pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat : 2 places de stationnement au minimum.
- pour les constructions à destination de restaurant : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- pour les constructions à destination d'hôtel : 2 places pour 3 chambres

En cas d'hôtel-restaurant, les places ne sont pas cumulatives.

6. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, dans un rayon de 200 m.

### 7. Stationnement des deux roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Dès lors qu'il y a quatre logements ou plus dans une construction, 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>.

Il est exigé

- 1 place par logement
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée au bureau.

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

### **ARTICLE AU 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

A titre informatif, le Parc Naturel Régional du Massif des Bauges a édité un document sur les essences locales pouvant être plantées. Il est possible de s'y référer.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de hauteur et floraison diverses.

Les haies unitaires continues en végétaux à feuillage persistant (ex. thuyas, laurier...) sont interdites.

La plantation de végétaux exotiques envahissants (Buddleia de David, Renouée géante, Ailante de Chine, Robinier faux acacia...) est interdite.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

### **ARTICLE AU 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière supplémentaire aux réglementations existantes.

**ARTICLE AU 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors des travaux portant sur les réseaux enterrés, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.