

## DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUS

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

#### CARACTERE DU SECTEUR AUS (pour information)

Le secteur AUS est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Le secteur AUS « Sur la Tour » est destiné à l'implantation d'activités relatives à la santé humaine (pôle de santé intercommunal), ainsi que des services, bureaux et commerces qui leur sont liés.

Dans ce secteur, les constructions y sont autorisées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les orientations d'aménagement du dossier de P.L.U. (document n°3) présentent les principes d'aménagement et d'équipement que la commune souhaite voir appliquer sur ce secteur.

Il est concerné en tout ou partie par un risque d'origine naturelle, repéré au plan de zonage et pour lesquels il faut se référer à l'étude PIZ ou au PPRI du Bassin Aixoise placée en annexe du rapport de présentation du PLU.

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

- Les constructions à usage d'habitation, hormis les logements de fonction.
- Les constructions à destination industrielles, artisanale.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage agricole ou d'hébergement d'animaux.
- Les dépôts ou stockage de toute nature non clos et non couverts.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement de caravanes isolées.

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

Dans ce secteur, sont admis au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- Toute construction ou installation en lien avec la santé humaine (notamment clinique, maisons médicales...) ainsi que les services, bureaux, hôtellerie ou commerces qui leur sont liés ou qui en permettent le bon fonctionnement.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux implantés sur la zone.
- Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par les activités autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation constructions ou des installations autorisées dans la zone.

- Dans les secteurs situés dans le périmètre des captages des eaux thermales de la ville d'Aix les Bains, tous les travaux en excavation jusqu'à 5 m de profondeur sont soumis à une étude hydrogéologique. Les travaux de plus de 5 m sont soumis à l'avis du Conseil Supérieur des Mines.
- Les habitations situées dans la bande de 300 m de part et d'autre de l'A 41 classée en axe bruyant de catégorie 1 (arrêté préfectoral du 25 juin 1999) ou dans la bande de 100 m de part et d'autre de la RD 991 classée en axe bruyant de catégorie 3, sont autorisées si elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique.

#### Risques naturels, PIZ et PPRI :

Dans les secteurs repérés au plan de zonage (hachurage), les occupations et utilisations du sol précédentes sont admises si elles respectent les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aixoïse s'oppose au PLU. Il s'impose lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol, sur l'ensemble du territoire communal.

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

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

*Pour information (Code Civil), 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.*

#### **1. Accès et voirie**

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement. La plateforme (chaussée + accotement) à ces voies ne pourra être inférieure à 6,00m.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

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

L'aménagement et les accès devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (cf pièce n°3 du P.L.U.).

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

### **1. Eau potable**

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

### **2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les prescriptions suivantes devront être respectées suivant la nature des rejets :

#### a) Eaux résiduaires usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

#### b) Eaux de refroidissement non usées

Elles pourront être rejetées dans le réseau eaux pluviales, après avoir été refroidies si leur température est trop élevée.

### **3. 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.

Des mesures devront être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol).
- pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

#### Eaux de ruissellement

Dans le cas de parking, il pourra être imposé un traitement de surface absorbant pour soulager les réseaux et un pré-traitement.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement seront assimilées à des eaux usées résiduaires et en conséquence, traitées et évacuées comme telles.

Les eaux de ruissellement provenant de stockages ou d'aires extérieurs de travail seront raccordées aux réseaux d'eaux pluviales si aucun risque de pollution n'est possible.

#### Eaux industrielles polluées

Elles seront obligatoirement évacuées dans les collecteurs d'eaux usées de la zone après avoir été traitées et neutralisées avant rejet, conformément aux instructions et règles en vigueur, particulièrement pour des établissements classés. Le rejet est subordonné à une convention d'autorisation.

#### **4. Electricité - téléphone - câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

#### **5. Déchets**

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en terme de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

#### **6. Sécurité, incendie**

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur.
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

### **Article AUS 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

### **Article AUS 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

#### **Implantation**

Le recul est fixé comme suit :

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

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation.

- Dans le cadre de nouvelles voiries créées au sein de la zone AUs, qui seront adaptées à la circulation et à la desserte des constructions.
- Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant.
- 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 d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra réduire le recul existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres.

### **Article AUS 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans le cas général, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle, sauf les balcons et débords de toit, dans la limite de 1 m, au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans jamais pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (lignes HTB...)

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

### **Article AUS 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 AUS 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

### **Article AUS 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- **Hauteur**

La hauteur ne doit pas excéder la cote 291 NGF

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

## **Article AUS 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Consultance architecturale (information) :**

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

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

### **I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES**

1. Les constructions doivent présenter des volumes simples et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
3. Tenue des constructions : les constructions et les terrains quelle qu'en soit la destination, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés (haies) de telle manière que la propreté et l'aspect des lieux ne s'en trouvent pas altérés.
4. Toutes constructions sont soumises aux règles d'architecture suivantes :
  - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.
  - Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
  - L'utilisation de matériaux d'aspect bois est possible.

### **Couleur et aspect :**

Les teintes seront pastel ; les couleurs vives ou primaires seront limitées aux détails et éléments structurants et ponctuels.

Façades : elles devront présenter un aspect fini et soigné.

Hormis pour les parties d'aspect « verre » les matériaux ne seront pas réfléchissants, les imitations ou emplois de matériaux bruts sont interdits (sauf cas d'architecture recherchée ; béton brut, étude du traitement des façades...).

### **Aspect toitures :**

Les toitures ou toitures-terrasses peuvent être réalisées librement.

### **Abords des constructions :**

Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

### **Capteurs solaires :**

Les panneaux solaires intégrés au plan de toiture ou en façade, ou installés au sol sont autorisés.

**Pour les extensions :**

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes et matériaux de toiture et de façade.

**II - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalage des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect du site ne s'en trouvent pas altérés.

**III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LES ENTREES**

En application de l'article L421-4 du code de l'urbanisme, les clôtures sont règlementées et soumises à déclaration.

**Les clôtures**

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies notamment aux carrefours. Leur hauteur n'excédera pas 2,00 m.

La hauteur des clôtures pourra être limitée si elles peuvent créer une gêne pour la circulation ou un danger pour la sécurité des usagers (courbes, carrefours, pentes ...).

En général : une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures par secteurs et en bordure de voie ouverte à la circulation.

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions d'intérêt général

**Article AUS 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Le stationnement devra être réalisé hors les voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**Il est exigé, au minimum :**

- Pour les activités liées à la santé humaine, au minimum une place pour deux lits pour les établissements hospitaliers ou cliniques, et une place par tranche entière de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités (bureaux, services...) également présentes dans le même bâtiment.
- Pour les autres constructions à usage de bureaux ou de services :
  - 1 place de stationnement par tranche entière de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial :
  - 1 place de stationnement par tranche entière de 20 m<sup>2</sup> de surface affectée à la vente.

- Pour les hôtels et restaurants :  
1 place de stationnement par chambre ou une place de stationnement par tranche entière de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base de calcul.

### **Article AUS 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service devront obligatoirement être engazonnées et plantées.

Les marges de recul et d'isolement, même si elles sont réservées à du stationnement, devront, sous réserve du respect des consignes de sécurité, réserver des surfaces destinées à être engazonnées et plantées de buissons d'ornement ou d'arbustes.

Les parcs de stationnement en plein air doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de moyenne futaie pour 4 emplacements.

Les haies vives seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspects apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

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

L'aménagement, les plantations et les accès devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (cf pièce n° 3 du P.L.U.).

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUS 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles AUS3 à AUS13.