

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUD

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

CARACTERE DU SECTEUR AUD (pour information)

Situés à proximité des espaces urbanisés de la commune (cf. plan de zonage du PLU), les secteurs AUD 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.

Il s'agit des secteurs AUD suivants : AUD de « Sérargès », AUD de « Molançon », AUD de « La Moelle » et AUD du « Chef-lieu ».

- Dans ces secteurs, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ouvrable sous le mode opératoire suivant : aménagement global.

De plus, toute opération d'habitat de plus de 5000m² de surface de plancher devra comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, ainsi que toute opération de 10 logements et plus.

Orientations d'aménagement :

Les orientations d'aménagement du dossier de P.L.U. présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur certains de ces secteurs.

Les secteurs suivants sont soumis à des orientations d'aménagement :

AUD « du chef-lieu » : véritable « pôle de vie » destiné à recevoir de l'habitat, les équipements, activités, commerces ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

AUD « de Sérargès » : destiné à recevoir de l'habitat, les équipements, activités, commerces ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

Pour ces secteurs, les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et conformes aux règles édictées dans le règlement.

Pour toute construction à moins de 100 m des réseaux HTB, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF, avant tout dépôt de permis de construire, afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

Article AUD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans les secteurs AU « indicés », les occupations et utilisations interdites sont respectivement celles contenues dans le règlement des secteurs UD.
- Toute opération au «coup par coup » ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements est interdite.
- Toute construction dans le recul d'inconstructibilité portant sur une bande de 100 m de part et d'autre des voies de l'Autoroute A 41 classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune identifiés aux plans de zonage.

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

Toute opération d'habitat de plus de 5000m² de surface de plancher devra comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, ainsi que toute opération de 10 logements et plus.

Dans les secteurs AU « indicés », (AUD) sont admises les opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement, à la condition que :

- le programme concerne la totalité dudit secteur

Dans les secteurs AU « indicés » et en dehors d'une opération d'ensemble, sont admis :

Les constructions et installations techniques 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 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

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 Aixois 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 AUD 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 plate-forme (chaussée + accotement) de ces voies ne pourra être inférieure à 4,50 m. Pour les opérations de 5 logements et plus, la plate-forme de ces voies ne pourra être inférieure à 6,00 m.

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.

En ce qui concerne les secteurs :

AUD « du chef-lieu »

AUD « de Sérarges »

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

2. 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 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.

2. Eaux usées

Le traitement des effluents des constructions doit être réalisé :

- en cas de présence des réseaux d'assainissement collectif : de façon groupée avec un raccordement unique au réseau public.

3. 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.

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou d'insuffisance de celui-ci

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

En cas d'existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales suffisant

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.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces important pour soulager les réseaux et un pré-traitement.

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

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

5. Déchets

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer à l'entrée de l'opération une 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 AUD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article AUD 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 :

- Routes départementales :
 - **hors agglomération** au sens du code de la route, 14 mètres minimum par rapport à l'axe
 - **en agglomération** au sens du code de la route, 10 mètres minimum par rapport à l'axe
- Voies communales et chemins ruraux :
 - **hors agglomération** au sens du code de la route, 10 mètres minimum par rapport à l'axe
 - **en agglomération** au sens du code de la route, 8 mètres minimum par rapport à l'axe

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- 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.

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 AUD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles contenues dans le règlement du secteur UD.

Article 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 AUD 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article AUD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel (en cas de remblais) ou le sol aménagé après travaux (en cas de déblais), à son aplomb.

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

- **Hauteur :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture, dans toutes les zones AUD, à l'exception des zones AUD du Chef-lieu et de La Moelle où la hauteur est portée à 12 mètres au point le plus haut

Pour les constructions repérées en site « habitat intermédiaire » dans les orientations d'aménagement de Sérarges, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture

Pour les annexes : 4,00 m hors tout, dans une bande de 4 mètres le long des limites séparatives.

Article AUD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles contenues dans le règlement du secteur UD.

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

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont respectivement celles contenues dans le règlement du secteur UD.

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

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

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.

Pour les lotissements de 5 lots et plus, et pour les opérations d'habitat de 5 habitations et plus, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente. Ces espaces verts devront être réellement utilisables.

En ce qui concerne les secteurs :

AUD « du chef-lieu »

AUD « de Sérarges »

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 AUD 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 AUD3 à AUD13.