



# LA CHAMBRE PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4.1. RÈGLEMENT ÉCRIT

Projet arrêté  
par délibération  
en date du :

18 décembre 2017

Projet approuvé  
par délibération  
en date du :

17 septembre 2018

Vincent BIAYS - urbaniste  
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



## ZONE 1AU

*La zone à urbaniser 1AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

### **Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.**

#### **1.1 - Destinations et sous-destinations interdites**

- les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone U.
- les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- les hébergements légers de loisirs et les terrains de camping.
- les dépôts de toute nature.

#### **1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition**

- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Dans le secteur de "Sous-Ville", un objectif de mixité sociale est fixé en application de l'article L151.15 du code de l'urbanisme : 10 % du programme global de construction devra être destiné à des logements locatifs sociaux.

- Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan d'Indexation en Z" d'avril 2009 et Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Arc aval approuvé le 7 mai 2014) ou technologiques (Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 10 juin 2014), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques par un index:

- |               |  |
|---------------|--|
| <b>« zf »</b> | secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU (document 6.1). |
| <b>« zm »</b> | secteur concerné par des risques naturels moyens. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU (document 6.1).  |
| <b>« R »</b>  | secteur concerné par des risques technologiques. Zone rouge du PPRT. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPRT : règlement de la zone "R".  |

- « B » secteur concerné par des risques technologiques. Zone bleue foncé du PPRT. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPRT : règlement de la zone "B".
- « B1 » secteur concerné par des risques technologiques. Zone bleue foncé du PPRT. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPRT : règlement de la zone "B1".
- « b » secteur concerné par des risques technologiques. Zone bleue claire du PPRT. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPRT : règlement de zone "b".

#### Prise en compte des risques naturels :

Une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Cette bande peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1 Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques. Le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de l'emprise publique.

L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **2.2 Recul par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées jusqu'à la limite séparative.

L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **2.3 Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction, à l'exclusion des éléments techniques tels que cheminées, souche de ventilation et d'ascenseur ..., par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m dans le secteur « Sous-Ville » et 9m dans le secteur du «Martinet».

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 4 m.

#### **2.4 Stationnement**

Pour chaque logement créé dans une construction nouvelle ou une réhabilitation, il sera exigé 2 places de stationnement.

En application de l'article L151-34, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement.

#### **2.5 Caractéristiques architecturales**

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation des constructions, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...), elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement trop important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Lorsque les toitures présentent des pans, la pente aura une inclinaison comprise entre 35 et 60%. La pente de toit des vérandas et annexes n'est pas réglementée. Les toitures seront de couleur gris ardoise. Les toitures composées de tuiles solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés si les équipements solaires sont installés dans le plan de la toiture. Les pentes de toit déchargeant sur le domaine public doivent être équipées d'arrêt de neige.

#### **2.6 Caractéristiques paysagères**

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80m.

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 35% de la surface du tènement foncier est exigée.

#### **2.7 Caractéristiques environnementales applicables aux secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque construction sera couvert par des énergies renouvelables.

Chaque lot ou chaque construction devra disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés «Evergreen»).

Un site de compostage collectif sera intégré à l'opération.

Chaque construction devra être équipée d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

### **Titre 3 : équipements et réseaux**

#### **3.1 Dispositions concernant les accès**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

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

Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdites si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

#### **3.2 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée**

Pour toute opération comportant plus de 4 logements, l'emprise minimale des voies nouvelles doit être de 4 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent faire aisément un demi-tour.

Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire ou en T.

#### **3.3 Dispositions concernant l'eau potable**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut d'une possibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau de consommation humaine peut être autorisée à partir d'une source privée suivant les dispositions fixées par la réglementation en vigueur.

#### **3.4 Dispositions concernant l'assainissement**

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

### **3.5 Dispositions concernant les eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol. Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eau pluvial s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec éventuellement un système de rétention.

### **3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.  
A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.  
Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### **3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.