

# Plan Local d'Urbanisme



## 4. Règlement écrit

Projet arrêté par le conseil  
municipal le :  
21 juillet 2011

Projet approuvé par le  
conseil municipal le :  
2 mai 2012

Révision allégée n°1

Approuvée par le conseil municipal le :  
29 février 2016

## **DEFINITIONS**

**Annexes isolées** : Sont considérées comme annexes isolées les constructions non nécessaires à la fonctionnalité du bâtiment principal et qui sont isolées de la construction principale

**Annexes accolées** : Sont considérées comme annexes accolées les constructions non nécessaires à la fonctionnalité du bâtiment principal qui sont accolées à la construction principale.

## **PRISE EN COMPTE DES AXES BRUYANTS**

Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants repérés au plan, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996).

Axes bruyants de type I : autoroute A43 - voie ferrée Culoz Modane (bande de 300m)

Axes bruyants de type II : autoroute A41 et RD 1006 (bande de 250m).

## **PRISE EN COMPTE DES CANALISATIONS DE GAZ**

### **Pour les canalisations d'Albertville**

Les canalisations entraînent en domaine privé une zone non aedificandi de 8 mètres (1mètre au nord, 4 mètres entre les axes de canalisations, 3 mètres au sud) où les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2.70 mètres de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0.60mètre sont interdites.

### **Pour la canalisation de Pontcharra**

Les canalisations entraînent en domaine privé une zone non aedificandi de 4 mètres de large (1mètre à l'ouest et 3 mètres à l'est de l'axe de la canalisation) où les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2.70 mètres de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0.60mètre sont interdites.

## **CAHIER ENVIRONNEMENTAL**

Un cahier environnemental est annexé au présent règlement. Ce cahier est un document de recommandations afin de compléter la démarche environnementale de la Commune.

## **A TITRE D'INFORMATION**

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction

# CHAPITRE 12 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nr - zone bâtie remarquable

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE Nr1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Les constructions **nouvelles** destinées à l'habitat à l'exception de l'article Nr2,
- Les constructions **nouvelles** destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières **excepté en zone Nr.c,**
- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- Les constructions à destination d'activités artisanales,
- Les constructions à destination d'activités commerciales,
- Les constructions à destination de bureau excepté celles autorisées à l'article Nr2,
- Les constructions à destination d'entrepôts liés au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux,
- Les déchets, dépôts de matériaux non domestiques, les dépôts de structures, châssis de véhicules, les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisme en cours de validité.
- le stationnement de caravanes ou de camping-cars, le camping isolé de plus de 10m<sup>2</sup> de surface au sol.
- Les terrains de camping

### ARTICLE Nr2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**En zone Nr :** L'aménagement des constructions existantes dans leur volume existant est autorisé ainsi que leur extension à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher initiale.

**En zones Nr.a et Nr.c :** L'aménagement des constructions existantes dans leur volume existant est autorisé.

**En zone Nr.c,** les constructions destinées à l'habitat sont autorisées.

#### **Dans toutes les zones**

Les bureaux à condition d'être intégrés au volume d'une construction existante dans la limite 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et sans dépasser la moitié de la surface de plancher totale de la construction.

Le changement de destination est autorisé à condition que la nouvelle destination ne soit pas liée à l'exploitation agricole ou forestière, l'activité industrielle, artisanale ou d'entrepôts.

Les affouillements et exhaussements de sol qu'à la condition d'être liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics, conformément à l'article Nr11.

Les annexes liées à une construction d'habitation à condition d'être inférieures à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière. La superficie des piscines n'est pas prise en compte dans ce calcul

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Nr3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

1- Lorsque le terrain est riverain d'une ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

Les nouveaux accès aux nouvelles constructions devront être mutualisés avec les accès existants, sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Le projet peut être refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales autorisées par le gestionnaire de voirie publique si les accès présentent des risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

2- Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée d'une largeur de 4.00 m minimum (chaussée + accotement).

### **ARTICLE Nr4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être desservi par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2- Eaux usées

2.1 Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaisantes.

2.2 En l'absence de réseau relié à un dispositif collectif d'épuration ou en l'attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 3- Eaux pluviales

Les constructions sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Pour toute construction ou installation nouvelle si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales. La surverse des eaux pluviales dans le réseau public est alors autorisée sous réserve de l'existence d'un réseau non surchargé après accord du gestionnaire du réseau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement par changement de destination si la surface imperméabilisée est inférieure à 400m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

#### 4. Electricité, télécommunications.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur la partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et de vidéo communication doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE Nr5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE Nr6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter, au nu du mur, en respectant les reculs affichés aux documents graphiques ou dans le cas contraire avec un recul minimum de :

- 12m par rapport à l'axe des voies départementales
- 8 m par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- Pour les annexes qui pourront s'implanter jusqu'en limite, à condition de ne pas apporter atteinte à la sécurité publique, et à l'exception des bassins de piscines, qui devront respecter le recul minimum imposé aux constructions, et des garages pour lesquels il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.
- dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux clôtures et murets.

#### **ARTICLE Nr7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

La distance comptée horizontalement du nu du mur d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être d'au minimum 3m00.

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- De projet de constructions venant jouxter un ou des bâtiments existants érigés en limite séparative de propriété.

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les annexes doivent être établies :

- soit à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur au regard de la limite. Ce recul sera porté à 3m00 minimum pour les bassins de piscines.
- soit en limite de propriété sous réserve que la hauteur en limite n'excède pas 2.5m.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés.

### **ARTICLE Nr8– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.**

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres

### **ARTICLE Nr9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE Nr10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

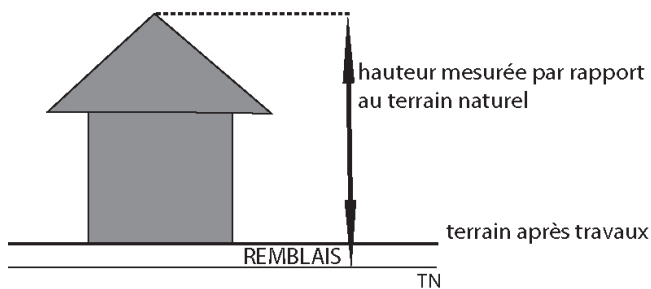
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

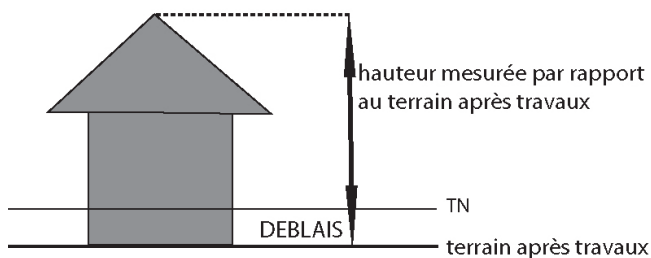
La hauteur des constructions est mesurée en tout point (excepté les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans une limite de 2m00 à compter de la toiture) :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

CAS 1 : mesure au terrain naturel



CAS 21 : mesure au terrain aménagé



**Pour les extensions**, la hauteur n'excédera pas 10m.

La hauteur hors tout des annexes isolées du bâtiment principal ne doit pas excéder 3m50.

La hauteur hors tout des annexes accolées ne doit pas excéder celle du bâtiment principal.

La hauteur en tout point des abris et serres couverts par des toitures cintrées ne doit pas excéder :

- 1m00 par rapport à la margelle pour les abris de piscines
- 2m00 par rapport au terrain naturel pour les serres

## **ARTICLE Nr11- ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

### 1. Implantation des constructions et abords.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent être adaptés à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement (par rapport aux voies et aux limites séparatives) sont limités à + ou - 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

En dehors des marges d'isolement, les mouvements de terres autorisés sont limités à 1,30 m par rapport au terrain naturel à l'exception des accès piétons aux caves.

Dans les terrains en pente > 20% les affouillements et exhaussements nécessaires à la construction du bâti ne sont pas limités.

## 2. Toitures

### **Pour les constructions existantes :**

Les toitures des constructions, hors annexes accolées, présenteront 3 pans minimum, de pentes égales.

La pente doit être comprise entre 65% et 85% excepté pour les annexes dont la pente sera d'au minimum 30%.

La couleur sera gris ardoise, de la réfection ou l'extension de toitures existantes.

**En zone Nr.b,** seules sont autorisées les ouvertures de toit intégrées à la toiture et de même pente.

### **Pour les extensions et annexes accolées:**

Les toitures seront des toitures terrasses et devront de présenter un aspect fini de terrasse accessible ou de toiture végétalisée.

Les toitures cintrées sont autorisées pour les abris de bassins et les serres.

## 3. Panneaux solaires et tuiles solaires

Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en toiture mais devront respecter la pente du toit ou être disposés sur châssis en cas de toiture terrasse.

Les panneaux solaires sur châssis dissociés de la construction sont interdits.

La couleur n'est pas réglementée.

## 4- façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **En zones Nr et Nr.b:**

Pour les constructions existantes : les façades seront d'aspect enduit de couleur tons blanc ou gris.

Pour les extensions : les façades seront d'aspect enduit ou d'aspect bois de couleur tons blanc ou gris.

### **En zone Nr.a :**

Les façades seront d'aspect enduit de couleur beige. Les encadrements des ouvertures seront plus clairs que la façade.

Les menuiseries auront une couleur chêne naturel ou gris anthracite.

## 5. Les clôtures

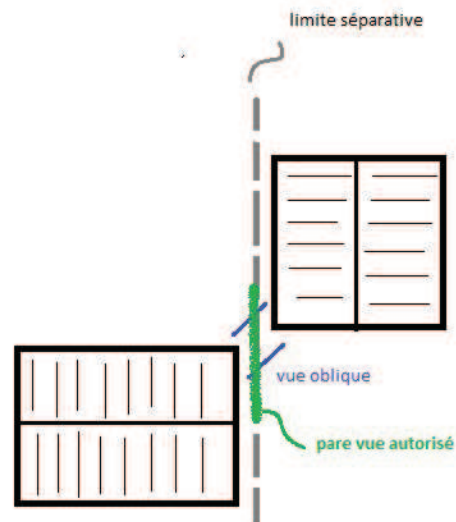
Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées :

- de grillages ou murets et grillages/barrière en ferronnerie (muret n'excédant pas 65cm) n'excédant pas 1.50m,
- ou murs n'excédant pas 2.00m.



Les pare-vues sont interdits. Ils ne sont autorisés que dans le cadre d'une vue de biais.



**RAPPEL - Article 679 du code civil**

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

*Exemple de vue de biais*

Les clôtures existantes pourront être prolongées en respectant la hauteur initiale.

**ARTICLE Nr12 - STATIONNEMENT**

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.

Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2.5\*5.00 hors place PMR.

- Le calcul du nombre de places sera arrondi à l'unité la plus proche (exemple :  $125\text{m}^2$  de surface de plancher / 50 = 2.5 soit 3 places)

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitat : 1 place par tranche de  $50\text{m}^2$  de surface de plancher.
- 1 place de stationnement sera exigée pour les habitations inférieures à  $50\text{m}^2$  de surface de plancher.
- Un local ou un emplacement clos et couvert, pour le stationnement des deux roues pour toute opération de construction de 5 logements et plus avec un minimum de  $2\text{m}^2$  par logement.
- pour les constructions destinées au bureau : 1 place pour  $20\text{m}^2$  de surface de plancher.
- pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la règle qui lui est propre.

Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut verser une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme

**ARTICLE Nr13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisées. Les haies, arbres d'alignement ou isolés devront être composés d'essences locales.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Nr14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé