

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 13 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nu - zone urbanisée défailante en réseau

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

ARTICLE Nu1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. les constructions à destination d'habitation excepté celles autorisées à l'article Nu2
2. les constructions à destination d'hébergement hôtelier excepté celles autorisées à l'article Nu2
3. les constructions nouvelles à destination d'exploitations agricoles ou forestières,
4. les constructions à destination d'activités industrielles,
5. les constructions à destination d'activités artisanales excepté celles autorisées à l'article Nu2,
6. les constructions à destination de bureaux excepté celles autorisées à l'article Nu2,
7. les constructions à destination d'entrepôts liés au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux,
8. 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.
9. le stationnement de caravanes ou de camping-cars, le camping isolé de plus de 10m² de surface au sol.
10. Les terrains de camping

ARTICLE Nu2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'aménagement des constructions destinées à l'habitat et à l'hébergement hôtelier dans leur volume existant est autorisé ainsi que leur extension à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher initiale.

L'aménagement des constructions existantes dans leur surface de plancher initiale.

Les activités artisanales à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone et ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique,

Les bureaux à condition d'être intégrés au volume d'une construction existante dans la limite 100m² de surface de plancher et sans dépasser la moitié de la surface de plancher totale de la construction

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 Nu11.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) à condition de correspondre à des dispositifs installés sur toiture.

Les annexes liées à une construction d'habitation à condition d'être inférieures à 50m² 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 Nu3 - 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 Nu4 - 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

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 par pour l'aménagement par changement de destination si la surface imperméabilisée est inférieure à 400m² 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 Nu5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Nu6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions 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 Nu7 - 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 mur, un ou des bâtiments existants érigés en limite séparative de propriété à condition que le projet ne dépasse pas le mur existant.
- 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 Nu8– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé

ARTICLE Nu9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

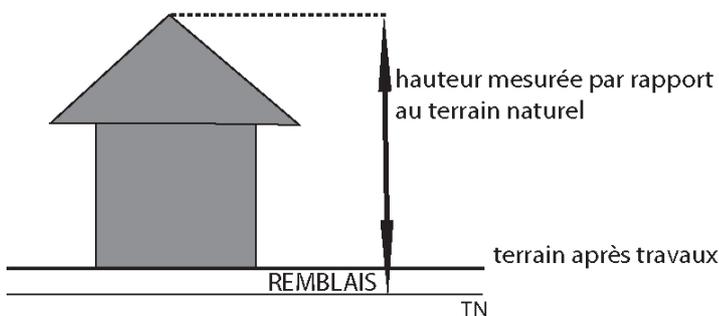
Non réglementé

ARTICLE Nu 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

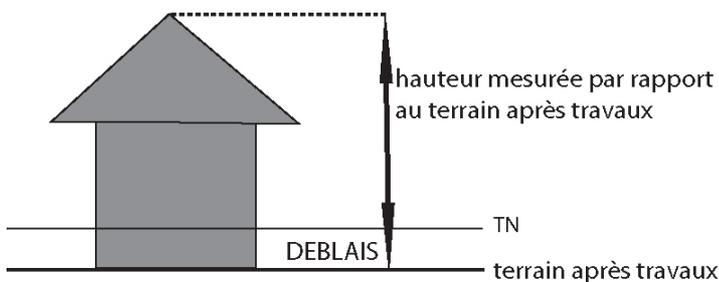
La hauteur des constructions est mesurée en tout point (excepté les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans une limite de 2m00 à compter de la toiture) :

- 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



La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder :

- 13m, pour les constructions présentant une toiture à pans
- 10m, pour les constructions présentant une toiture terrasse.

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

En cas d'extension ou de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

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

ARTICLE Nu11- 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

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

La pente doit être comprise entre 65% et 85% excepté pour les toitures de constructions existantes qui pourront garder leur pente initiale et pour les annexes sans être inférieure à 30%.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition 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.

La couleur sera gris ardoise à l'exception des éléments vitrés, de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des annexes isolées qui pourront prendre la même teinte que la toiture de la construction principale.

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.

Les façades seront d'aspect enduit de couleur ton beige, gris, ocre jaune ou ocre rouge ou d'aspect pierres apparentes ou d'aspect bois. Les aspects rondin et madrier sont interdits.

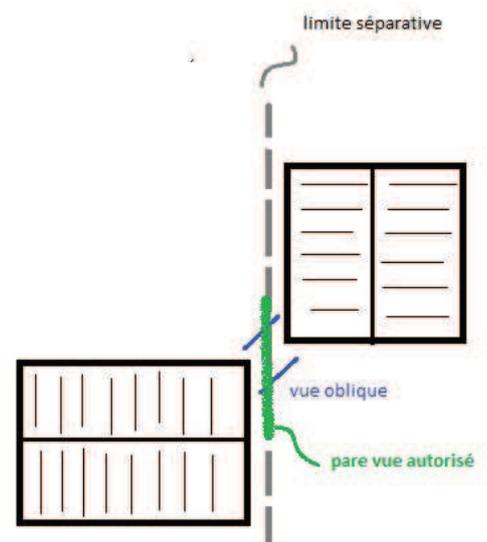
5. Les clôtures

En cas de clôtures, elles sont soumises à déclaration préalable.

Elles seront constituées :

- de haies vives n'excédant pas 2.00m,
- d'aspect grillages ou murets et grillages/dispositif à claire voie (muret n'excédant pas 65cm) n'excédant pas 1.50m,
- ou murets n'excédant pas 0.90cm.

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.

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

Dans le cas de haies vives elles devront être plantées avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites.

Devant le portail côté voie, 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.

ARTICLE Nu12 - 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 handicapés.

- Le calcul du nombre de places sera arrondi à l'unité la plus proche (exemple : 125m^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 50m^2 de surface de plancher. 1 place de stationnement sera exigée pour les habitations inférieures à 50m^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 2m^2 par logement.
- pour les constructions destinées à l'artisanat : 1 place pour 25m^2 de surface de plancher.
- pour les constructions destinées au bureau : 1 place pour 20m^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.

ARTICLE Nu13 : 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 Nu14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé