
TITRE I

RAPPEL DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

ARTICLE 1 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de COISE SAINT JEAN PIED GAUTHIER.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier.

3 - La loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, réglementé par le code du patrimoine.

ARTICLE 2 – ZONES DE BRUIT

En vertu de l'article 13 de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit, au voisinage des voies bruyantes, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres relatif aux voies urbaines et délimitant les tronçons.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles (N), en zones à urbaniser (AU) et en zones agricoles (A).

Zones urbaines : R 123-5

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue :

Zone Ua : zone urbaine ancienne

Zone Ub : zone urbaine récente, représentant l'extension des chefs-lieux et des hameaux

Zone Uba : zone urbaine récente, qui n'autorise les constructions que si le réseau séparatif est présent (secteur du Puy)

Zone Uc : zone urbaine d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif

Zone Ue : zone urbaine d'activités

Zones à urbaniser : R 123-6

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

On distingue :

Zone AU- zone à urbaniser équipées

Zone AU stricte- zone à urbaniser stricte (urbanisable après une modification ou révision du présent document d'urbanisme)

Zones naturelles : R 123-8

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie de transfert de coefficient d'occupation des sols.

On distingue :

Zone N- zone naturelle

Zone Nh- zone naturelle déjà habitée

Zone Nhp- zone naturelle déjà habitée d'intérêt patrimonial

Zone Np- zone naturelle protégée

Zones agricoles : R 123-7

Les zones sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On distingue :

Zone A- zone agricole

Zone As- zone agricole stricte, inconstructible

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions.

ARTICLE 5 – DEFINITION

Construction annexe : construction isolée ou accolée ne faisant pas partie du volume d'une construction principale et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des constructions à usage de : garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur...).

Aménagement dans le volume existant : opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés sous la toiture.

Changement de destination : la qualification de changement de destination s'apprécie au regard de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 7 – PROTECTION DES BATIMENTS AGRICOLES

Principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles (article 204 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, ou article L.111.3. du Code Rural) :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de

destination précitées à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ».

ARTICLE 8 – PERMIS DE DEMOLIR

Le Permis de démolir est exigé sur l'ensemble de la commune, pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

La zone U regroupe les zones Ua, Ub, Uba, Uc et Ue

Caractère de la zone Ua

La zone Ua correspond aux secteurs de villages anciens agglomérés, réservés à l'habitat, aux services et activités non nuisantes.

Cette zone correspond le plus souvent à des secteurs de patrimoine bâti.

Caractère de la zone Ub

La zone Ub correspond aux secteurs d'urbanisation récente, représentant l'extension des chefs-lieux et des hameaux.

La zone Ub comprend un secteur Uba :

La zone Uba correspond au secteur situé au Puy, où les nouvelles constructions ne seront possibles qu'à si le réseau en séparatif est présent.

Caractère de la zone Uc

La zone Uc correspond à la zone urbaine des équipements publics du chef-lieu, qui regroupe mairie, école, salle polyvalente et de futurs équipements d'intérêt collectif.

Caractère de la zone Ue

La zone Ue correspond à la zone urbaine d'activités du Pont de Coise. Cette zone est soumise aux risques d'inondation.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

La zone Ue est en partie concernée par des risques technologiques liés à la présence de la canalisation de gaz Montmélian-Albertville de DN 150 mm - 67,7 bar, exploitée par GRT GAZ, faisant l'objet d'une servitude par arrêté préfectoral du 03/08/2003.

Le Permis de démolir est exigé sur l'ensemble de la commune, pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

Pour les bâtiments identifiés par l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, réhabilitation, modification ou extension de construction existante, devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction

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

ARTICLE U 1 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**► En zone Ua, Ub et Uba sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions liées à l'activité industrielle
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, ou extension de bâtiments d'élevage, qui auraient pour effet d'augmenter leur capacité d'accueil
- Les constructions et installations à usage commerciale et artisanale, sauf celle citées à l'article U 2

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration ou autorisation

► En outre, en zone Uc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de logement, d'activité artisanale et de bureau.

► En zone Ue sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de logement, d'hébergement hôtelier, et d'exploitation agricole.

► Dans toutes les zones, sont également interdites :

- Les dépôts de véhicules.
- les garages collectifs de caravanes sauf ceux mentionnés dans l'article U2
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les carrières et dépôts de matériaux
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les champs solaires et les éoliennes de plus de 12m

ARTICLE U 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Rappels :**

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

► En zone Ua, Ub et Uba sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales et commerciales à condition que leur surface de plancher total n'excède pas 200 m² de surface de plancher et qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité publique, le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les projets concernant l'amélioration des étables existantes, mais sans augmentation de la capacité d'accueil, ainsi que les installations nécessaires à la maintenance d'une exploitation agricole.

- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial est autorisée dans un délai de moins de 10 ans conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

► En outre, en zone Uba, les nouvelles constructions ne seront possibles que si le réseau en séparatif est présent.

► En zone Uc sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

► En zone Ue sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

- Les garages collectifs de caravanes s'ils sont couverts et fermés.

En application de l'article L123-1-5.7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et leur site repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction nouvelle, réhabilitation, modification ou extension de construction existante, devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces zones, le PPRI s'impose au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent.

La zone Ue est en partie concernée par des risques technologiques liés à la présence de la canalisation de gaz Montmélian-Albertville de DN 150 mm - 67,7 bar, exploitée par GRT GAZ, faisant l'objet d'une servitude par arrêté préfectoral du 03/08/2003.

-Dans la zone de dangers très graves (20 m de part et d'autre de la canalisation), est interdit toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur,

-Dans la zone de dangers graves (30 m de part et d'autre de la canalisation), est interdit toute construction ou extension d'établissement recevant du public, relevant des catégories 1 à 3, et d'immeubles de grande hauteur.

-Dans la zone de dangers significatifs (45 m de part et d'autre de la canalisation), tout projet d'urbanisation doit faire l'objet d'information systématique de l'exploitant de la canalisation (GRT Gaz Région Rhône-Méditerranée-Agence Rhône-Alpes).

Dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A43 et de 75 m de part et d'autre de la départementale 1006, l'article L111-1 4° du code de l'urbanisme s'appliquer.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité d'une route départementale, y compris en agglomération est soumise à autorisation
- L'accès direct à la RD 204 peut être interdit.
- L'accès direct à la RD 1006 est interdit.

► En zone Ub et Uba :

Un recul du portail permettant le stationnement d'un véhicule hors de l'emprise de la voie publique sera prévu.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Secteurs desservis par le réseau d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordés aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

Eaux pluviales

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

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire agréé par la commune. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci devront être absorbées par le terrain.

Les pétitionnaires devront prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de routes départementales. De plus, une pente maximale des accès de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec une route départementale peut être prescrite.

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

► En outre, en zone Uba, les nouvelles constructions ne seront possibles que si le réseau en séparatif est présent.

► En outre, en zone Ue, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire agréé par la commune. Les eaux de surfaces pourront être soumises à un prétraitement (bacs de décantation des hydrocarbures par exemple) avant rejet au milieu naturel.

Electricité et Téléphone

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

Ordures ménagères

Dans le cas d'opération d'ensemble, des emplacements spécifiques seront prévus sur l'opération en bordure de voirie.

ARTICLE U 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► En zone Ua : Principe de protection et de continuité des perspectives de rues :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer. L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée, dans le cas où celui-ci différerait de celui des emprises publiques.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des questions de sécurité liées à la circulation
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

► En zone Ub et Uba

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Pour les chemins ruraux non carrossables, qui constituent une limite latérale ou arrière de la parcelle, le recul pourra être égal à la demi hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m ($H/2 > 4$ m) par rapport au bord du chemin. Tolérance de 1 mètre pour les débords de toit, balcons et escaliers extérieurs non fermés pour l'ensemble des voies publiques sauf problème de sécurité.

- 8 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des questions de sécurité liées à la circulation
- pour les constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général
- pour la réalisation d'isolation extérieure

► En zone Uc :

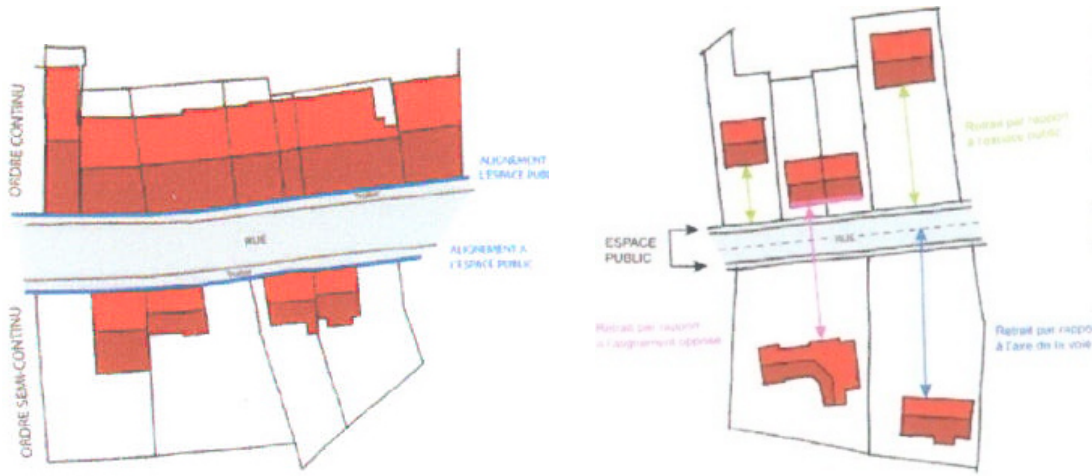
L'implantation des constructions est libre.

► **En zone Ue**

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

-5 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Le long de la RD 1006 : 75 m de l'axe de tout bâtiment.



Ordre continu et semi continu

Ordre discontinu

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► **En zone Ua**

Construction en ordre continu :

Dans les secteurs où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre est la règle générale, celui-ci doit être respecté.

Construction en ordre discontinu :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ($H/2 > 4$ m).

Les débords de toits, balcons, escaliers extérieurs non fermés et isolations extérieures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter doivent être ceux qui existaient précédemment,
- en cas d'extension parallèle à la limite. Cette extension pourra être réalisée en continuité avec le bâtiment existant mais sans diminuer le recul existant,

- en cas d'adossement contre un pignon existant en limite sur la propriété voisine
- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite

Pour les bâtiments annexes :

Les annexes, intégrées ou détachées du volume du bâtiment principal, pourront être établies :

- soit en limite séparative, avec une hauteur maximale de 3 m au droit de la limite, et sur une longueur le long de la limite qui ne dépasse par 7 m. En revanche, la hauteur maximale des annexes peut être supérieure à 3 mètres pour des raisons architecturales ou techniques
- soit à une distance de la limite au moins égale à la demi-hauteur ($H/2$).

Les garages enterrés pourront être réalisés jusqu'en limite de propriété.

Le bassin des piscines pourra être implanté jusqu'à 2 m de la limite.

► En zone Ub et Uba

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 4 mètres ($H/2 > 4$ m).

Les débords de toits, balcons et escaliers extérieurs non fermés et isolations extérieures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment,
- en cas d'extension. Cette extension pourra être réalisée en continuité avec le bâtiment existant mais sans diminuer le recul existant,
- en cas de constructions jumelées, qui établissent simultanément des bâtiments jointifs équivalents en hauteur et d'architecture similaire
- en cas d'adossement contre un pignon existant en limite sur la propriété voisine

Pour les bâtiments annexes :

Les annexes, intégrées ou détachées du volume du bâtiment principal, pourront être établies :

- soit en limite séparative, avec une hauteur maximale de 3 m au droit de la limite, et sur une longueur le long de la limite qui ne dépasse par 7 m
- soit à une distance de la limite au moins égale à la demi-hauteur ($H/2$).

► En zone Uc

L'implantation des constructions est libre.

► En zone Ue

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 5 mètres ($H/2 > 5$ m). La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

► En outre dans toutes les zones U

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, aux clôtures et murets.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

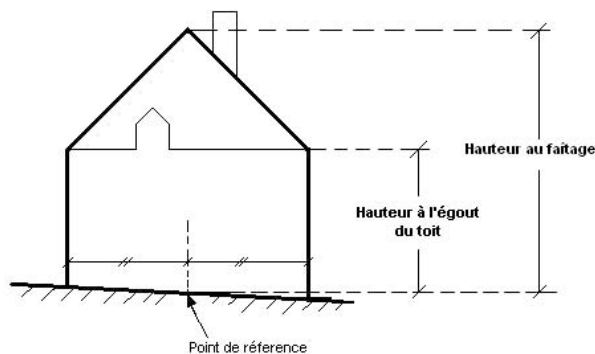
ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture (fond du chéneau, ou sommet d'acrotère de terrasse) et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb.

Les hauteurs dont il question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables, et autres super structures, de faible emprise, tel que, pylônes, antennes hertziennes, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères...



► En zone Ua

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture. L'aménagement et l'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés.

► En zone Ub et Uba

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture. L'aménagement et l'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés.

► En zone Uc

La hauteur maximale n'est pas fixée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture.

► En zone Ue

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments à usage artisanal, industriel, commercial et de bureaux.

► En outre, dans toutes les zones U, excepté en zone Ua.

Pour les annexes implantées en limite : la hauteur mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 3 m au maximum en tout point le long de la limite parcellaire.

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout n'excèdera pas 4,5m.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

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, de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (prendre rendez-vous avec le service de consultance architecturale de la commune).

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures, qui devront obligatoirement être soit intégrées aux constructions, soit enterrées.

La construction devra être intégrée dans la pente. Le soutènement achevé devra être soigné et intégré

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques, ne sont pas réglementées, leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

2. Toitures des constructions

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites pour les corps de bâtiments principaux et les annexes non contiguës. Les parties traitées en toitures terrasses situées à au moins 2 m au dessus du sol, naturel ou aménagé, devront être dallées ou plantées.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une recherche de qualité environnementale du bâti et de performance énergétique.

► En zone Ua, Ub et Uba :

La pente de toit doit être supérieure à 60%. Les débords de toits seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de 0,75 m (sauf en cas d'implantation en limite).

Les abris de jardin préfabriqués inférieur à 20m² de surface au sol, pourront avoir des pentes et débords de toit inférieurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte gris ardoise, sauf en cas d'extension d'une toiture existante où une continuité d'aspect et de teinte devra être respectée.

Ces dispositions ne concernent pas les surfaces vitrées et capteurs solaires.

Le faîtage doit être implanté dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les annexes accolées et isolées devront suivre les mêmes règles que le bâtiment principal.

► En zone Ue :

Le matériel de couverture devra être de couleur gris moyen à gris foncé.

3. Façades

► En zone Ua, Ub et Uba

L'aspect maçonnerie enduite et bois sont préconisés en façade. On utilisera de préférence les aspects enduits teintés dans la masse, dans les tons proches du bâti existant traditionnel.

La nuance de teinte devra être précisée au dossier de permis de construire.

L'aspect du bois en façade devra être justifié par une recherche d'architecture et d'insertion paysagère, notamment en ce qui concerne la couleur, et par une recherche de qualité environnementale du bâti.

L'aspect bois en façade est autorisé dans une limite de 50%.

► En zone Ue

Les murs de maçonnerie devront présenter un aspect fini.

La coloration des façades devra être précisée au dossier de Permis de construire.

Les constructions, qu'elle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des agglomérations ne s'en trouve pas altérés. Le non respect de cette disposition

pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

4. Aspect des matériaux et couleurs

Sont interdits dans toutes les zones U les aspects suivants :

- Le madrier et le rondin, excepté pour les abris de jardins préfabriqués inférieur à 20 m² de surface au sol
- La couleur blanche et vive pour les façades.

► En zone Ua

Les menuiseries extérieures y compris volets, portes et portes de garage seront obligatoirement d'aspect bois et de teinte chêne clair à chêne foncé.

Tout matériau d'aspect non traditionnel ou pastiche est interdit.

► En zone Ub, Uba et Ue

Tout matériau d'aspect non traditionnel ou pastiche est interdit.

5. Annexes

Les annexes à une construction devront être réalisées selon le même aspect général que le bâtiment principal.

Les abris de jardin inférieur à 20 m² de surface au sol seront réalisés :

- soit en préfabriqué, d'aspect bois
- soit selon le même aspect général que le bâtiment principal.

6. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

La conception des clôtures et aménagements extérieurs peut être imposés dans le respect de la continuité du paysage urbain.

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,80 m avec un muret de 0,60 maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue. Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peut être imposée.

► En zone Ue :

Les clôtures grillagées devront être de teinte sombre.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

► Dans toutes les zones U

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement (25m² au sol accès compris) par fraction de :

- Logement : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logements. Pour les opérations de plus de 4 logements, il sera imposé en outre 1 place visiteur pour 4 logements.
- Hôtellerie : 2 places pour 3 chambres
- Commerces et bureaux : 1 place par 25 m² de surface de plancher pour les bureaux et de surface de vente pour les commerces. Pour les commerces, ces emplacements ne sont exigibles qu'au delà d'un seuil de 100 m² (par exemple 126 à 150 m² de surface de vente = 2 places de parking)
- Industrie et artisanat : 1 place pour 50 m² de surface de plancher (hors entrepôts).
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

Le montant de cette participation ne peut excéder un plafond par place stationnement, dont la valeur est modifiée au 1er novembre de chaque année, en fonction de l'indice du coût de construction.

Les modalités de règlement de cette participation sont décrites dans les articles R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

A l'exception du parking visiteur, le constructeur peut être autorisé à reporter ses emplacements sur un terrain situé à moins de 200 m de la construction projetée et que lesdites places soient justifiées par un acte authentique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Préconisation concernant le stationnement des cycles :

En habitat groupé, intermédiaire et collectif, Il conviendra de prévoir des aires extérieures pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, en plus des locaux extérieurs fermés.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

► Dans toutes les zones :

Les espaces libres hors stationnement seront végétalisés.

Les nouvelles plantations devront être choisies dans une palette de végétation locale.

► En outre, en zone Ue :

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sont assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les parkings de grande superficie (à partir de 200 m² d'un seul tenant), devront être arborés à hauteur de 1 arbre à haute tige pour 5 places de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****► En zone Ua, Uc et Ue :**

Non réglementé.

► En zone Ub et Uba :

Le COS est fixé à 0,5.

► Dans toutes les zones :

Le COS n'est pas limité pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

La zone AU regroupe les zones AU et AU stricte

La zone AU correspond à des secteurs peu équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il existe deux types de zones AU : AU souples et AU strictes.

Sa vocation est d'accueillir, une urbanisation dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Les zones AU (souple) :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le présent règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées ~~soit~~ lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elles concernent les secteurs suivants :

- Zone AU au chef-lieu, Sous l'église, qui fait l'objet
 - o d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - o d'une servitude au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'urbanisme pour la création de 20% de logement locatif social sur l'ensemble de la zone
- Zone AU au chef-lieu, secteur de Côte Gay, qui fait l'objet
 - o d'une servitude au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'urbanisme pour la création d'au moins 20% de logement locatif social sur l'ensemble de la zone
 - o d'une Orientation d'aménagement et de programmation

Les zones AU strictes indiquées au plan de zonage :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation doit être subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du plan local d'urbanisme.

Elles concernent le secteur suivant :

- Zone AU stricte chef-lieu, secteur de Préorale, aujourd'hui occupée par un exploitant agricole. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation une fois que l'exploitation agricole aura cessé son activité.

Dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A43 et de 75 m de part et d'autre de la départementale 1006, l'article L111-1 4° du code de l'urbanisme s'appliquera.

Le Permis de démolir est exigé sur l'ensemble de la commune, pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

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

ARTICLE AU 1 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

► En zone AU sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées à l'activité industrielle
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, ou extension de bâtiments d'élevage, qui auraient pour effet d'augmenter leur capacité d'accueil
- Les constructions et installations à usage commerciale et artisanale, sauf celle citées à l'article AU 2

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration ou autorisation

► En zone AU strictes sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toute construction et installation du sol, excepté celles citées à l'article AU 2.

► Dans toutes les zones, sont également interdites :

- Les dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les carrières et dépôts de matériaux
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les champs solaires et les éoliennes de plus de 12m

ARTICLE AU 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

► Dans les zones AU souple uniquement :

- La zone AU est urbanisée dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement cohérent de la zone, en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation telle que définie dans le présent document d'urbanisme.
- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales et commerciales à condition que leur surface de plancher totale n'excède pas 200 m² de surface de plancher et qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité publique, le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.
- Dans un objectif de mixité sociale : au minimum 20% de la surface de plancher créée à vocation d'habitat sera réservée à de l'habitat locatif social au titre du L123.1.5-16° du code de l'urbanisme.

► Dans les zones AU strictes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existante dans la zone, et la construction de leur annexe.
- Les projets concernant l'amélioration des étables existantes, mais sans augmentation de la capacité d'accueil, ainsi que les installations nécessaires à la maintenance d'une exploitation agricole.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement en accord avec le service compétent.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité d'une route départementale, y compris en agglomération est soumise à autorisation.
- L'accès direct à la RD 204 peut être interdit.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Secteurs desservis par le réseau d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordés aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

Eaux pluviales

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (des essais d'infiltration sont nécessaires), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel, avec une régulation de débit conforme à minima aux prescriptions de la police de l'eau.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire agréé par la commune. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci devront être absorbées par le terrain.

Les pétitionnaires devront prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de routes départementales. De plus, une pente maximale des accès de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec une route départementale peut être prescrite.

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

Pour le secteur de Cote Gay :

En compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation, les eaux pluviales issues des voiries publiques seront récoltées par le biais de noues

d'acheminement et rejetées dans un (ou des) bassin(s) de rétention. Les eaux pluviales issues de chaque ilot privé devront faire l'objet d'une gestion à l'ilot ou à la parcelle suivant les principes énoncés dans l'OAP.

Electricité et Téléphone

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

Ordures ménagères

Dans le cas d'opération d'ensemble, des emplacements spécifiques seront prévus sur l'opération en bordure de voirie.

ARTICLE AU 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► En zone AU et AU stricte

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.
- 8 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales. En agglomération en cas de terrains en pente de plus de 20%, ce recul pourra être réduit à 4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour des questions de sécurité liées à la circulation
 - pour les constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure
 - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
 - pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - pour les ouvrages techniques d'intérêt général
 - pour la réalisation d'isolation extérieure

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► En zones AU et AU stricte :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 4 mètres ($H/2 > 4$ m).

Les débords de toits, balcons, escaliers extérieurs non fermés et isolations extérieures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter doivent être ceux qui existaient précédemment,
- en cas d'extension. Cette extension pourra être réalisée en continuité avec le bâtiment existant. Le recul de l'extension ne devra être inférieur au recul du bâtiment existant,
- en cas de constructions jumelées, qui établissent simultanément des bâtiments jointifs équivalents en hauteur et d'architecture similaire
- en cas d'adossement contre un pignon existant en limite sur la propriété voisine

Pour les bâtiments annexes :

Les annexes, intégrées ou détachées du volume du bâtiment principal, pourront être établies :

- soit en limite séparative, avec une hauteur maximale de 3 m au droit de la limite, et sur une longueur le long de la limite qui ne dépasse pas 7 m
- soit à une distance de la limite au moins égale à la demi-hauteur ($H/2$).

► En outre dans toutes les zones AU

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, aux clôtures et murets.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

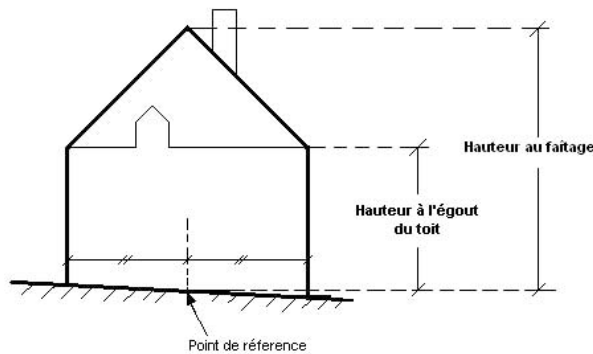
ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture (fond du chéneau, ou sommet d'acrotère de terrasse) et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb.

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables, et autres super structures, de faible emprise, tel que, pylônes, antennes hertziennes, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères...



► Dans les zones AU Sous l'église et AU stricte La Préorale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture. L'aménagement et l'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés.

► Dans les zones AU Côte Gay

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m à l'égout de toiture.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés.

► En outre, dans toutes les zones AU

Pour les annexes implantées en limite : la hauteur mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 3 m au maximum en tout point le long de la limite parcellaire.

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout n'excèdera pas 4,5m.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

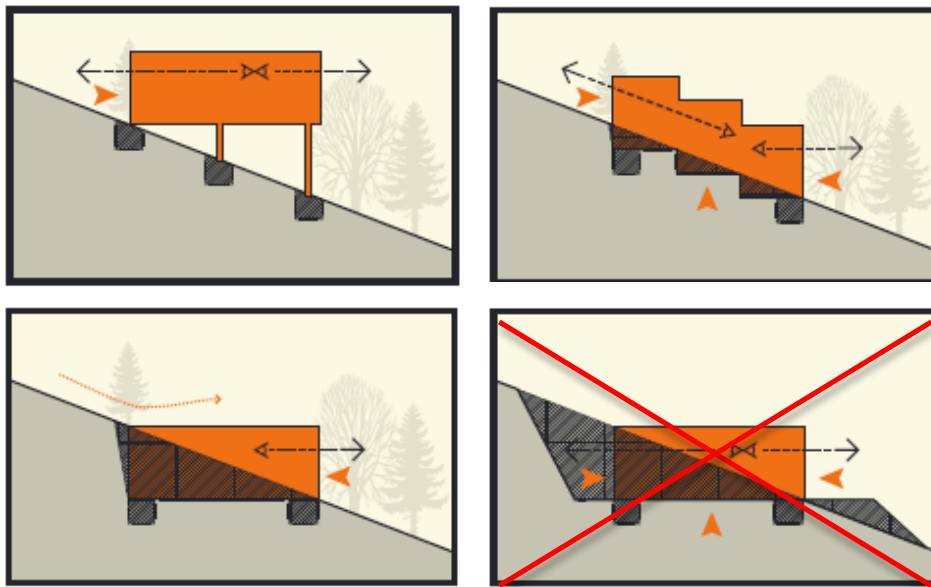
« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les citernes d'hydrocarbures liquides seront soit intégrées aux constructions, soit enterrées

La construction devra être intégrée dans la pente. Le soutènement achevé devra être soigné et intégré.



Source : CAUE de l'Isère

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques, ne sont pas réglementées, leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

2. Toitures des constructions

• Zone AU souple Cote Gay :

Pour le bâtiment principal et les annexes :

- Les toitures à 1 pan sont interdites
- Les parties traitées en toitures terrasses non accessibles seront végétalisées.

Zone AU souple Sous l'église :

Pour le bâtiment principal

- Les toitures à 1 pan sont interdites
- Les toitures terrasses sont interdites pour respecter l'unité architecturale du site

Pour les annexes, les toitures terrasses non accessibles, seront végétalisées

La pente de toit doit être supérieure à 60% pour la zone AU Sous l'Eglise et supérieure à 50% pour la zone AU de Cote Gay. Les débords de toits seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de 0,75 m (sauf en cas d'implantation en limite). Les abris de jardin, inférieur à 20m² de surface au sol, pourront avoir des pentes et débords de toit inférieurs. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte gris ardoise, sauf en cas d'extension d'une toiture existante où une continuité d'aspect et de teinte devra être respectée.

Ces dispositions ne concernent pas les surfaces vitrées et capteurs solaires.

Le faîtage doit être implanté dans le sens de la longueur du bâtiment pour la zone AU Sous l'Eglise.

Les annexes accolées et isolées devront suivre les mêmes règles que le bâtiment principal.

3. Façades

► En zone AU et AU stricte :

L'aspect maçonnerie enduite et bois sont préconisés en façade. On utilisera de préférence les aspects enduits teintés dans la masse, dans les tons proches du bâti existant traditionnel.

La nuance de teinte devra être précisée au dossier de permis de construire.

L'aspect du bois en façade devra être justifié par une recherche d'architecture et d'insertion paysagère, notamment en ce qui concerne la couleur, et par une recherche de qualité architecturale et environnementale du bâti.

4. Aspect des matériaux et couleurs

Sont interdits dans toutes les zones AU les aspects suivants :

- Le madrier et le rondin, excepté pour les abris de jardins inférieur à 20 m² de surface au sol
- La couleur blanche et les teintes vives sont interdites sur la totalité des façades mais tolérées pour souligner des éléments architecturaux.

Tout matériau d'aspect non traditionnel ou pastiche est interdit.

5. Annexes

Les annexes à une construction devront être réalisées selon le même aspect général que le bâtiment principal.

Les abris de jardin inférieur à 20 m² de surface au sol seront réalisés :

- soit d'aspect bois
- soit selon le même aspect général que le bâtiment principal.

6. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

La conception des clôtures et aménagements extérieurs peut être imposés dans le respect de la continuité du paysage urbain.

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,80 m avec un muret de 0,60 maximum s'il garantit le libre écoulement des eaux pluviales. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue sauf s'il s'agit d'un mur de soutènement. Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peut être imposée.

Un recul du portail permettant l'arrêt d'un véhicule (5x2,50 m) hors de l'emprise de la voie publique sera prévu

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement (25m² au sol accès compris) par fraction de :

- Logement : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logements. Pour les opérations de plus de 4 logements, il sera imposé en outre 1 place visiteur pour 4 logements.
- Logement locatif aidé : 1 place minimum par logement.
- Hôtellerie : 2 places pour 3 chambres
- Commerces et bureaux : 1 place par 25 m² de surface de plancher pour les bureaux et de surface de vente pour les commerces.
- Artisanat : 1 place pour 50 m² de surface de plancher (hors entrepôts).
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Concernant le stationnement des cycles :

Pour les opérations de plus de 4 logements, il conviendra de prévoir des aires extérieures pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, en plus des locaux ~~extérieurs~~ fermés. Au moins un local ou emplacement couvert à proximité immédiate des entrées des logements et spécialement aménagé à cet effet pour les collectifs et logements intermédiaires (minima d'1m² pour 30m² de Surface de Plancher)

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres hors stationnement seront végétalisés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Les nouvelles plantations devront être choisies dans une palette de végétation locale.

Les haies localisées sur les limites de la parcelle doivent être constituées à minimum de 3 essences sélectionnées dans une palette de végétation locale. Les haies mono spécifiques sont interdites

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

Se reporter à l'orientation d'aménagement et de programmation pour la zone AU de Cote Gay.

Article AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménageur devra équiper en souterrain chaque parcelle de manière à assurer aux futurs occupants une qualité de services et un libre choix en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

La zone A regroupe les zones A et As

Caractère de la zone A

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Caractère de la sous-zone zone As

Il s'agit des secteurs agricoles « strictes » de la commune, d'intérêt paysager à protéger en raison de la qualité des paysages et de l'environnement.

Ces secteurs demeurent agricoles, mais sont inconstructibles, y compris pour l'activité agricole.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

La zone A est en partie concernée par des risques technologiques liés à la présence de la canalisation de gaz Montmélian-Albertville de DN 150 mm – 67,7 bar, exploitée par GRT GAZ, faisant l'objet d'une servitude par arrêté préfectoral du 03/08/2003.

Dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A43 et de 75 m de part et d'autre de la départementale 1006, l'article L111-1 4° du code de l'urbanisme s'applique.

Le Permis de démolir est exigé sur l'ensemble de la commune, pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

Pour les bâtiments identifiés par l'article L123-1-5. 7° du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, réhabilitation, modification ou extension de construction existante, devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction

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

ARTICLE A 1 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

► En zone A sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article A 2
- Les constructions et installations à usage commercial, industriel, artisanal et de bureaux sauf celles citées à l'article A 2

- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

- Les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules hors d'usage
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

- Les dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les champs solaires et les éoliennes de plus de 12m

► En zone As uniquement sont interdites : les constructions de toutes natures, à l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

► Dans les zones A uniquement :

- Les annexes sont autorisées à conditions qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale et qu'elles ne nuisent pas quant à leur volumétrie, aux perspectives visuelles environnementales.

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole. Un logement de fonction est autorisé par site d'exploitation, intégré, accolé ou à proximité immédiate (rayon de 40 à 50 mètres) du bâtiment d'élevage. Ce logement ne doit pas dépasser 150 m² de surface de plancher.

- Les constructions à usage commercial et de bureau sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial est autorisée dans un délai de moins de 10 ans conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L123-1-5.7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et leur site repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction nouvelle, réhabilitation, modification ou extension de construction existante,

devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction .

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans ces zones, le PPRI s'impose au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent.

La zone A est en partie concernée par des risques technologiques liés à la présence de la canalisation de gaz Montmélian-Albertville de DN 150 mm - 67,7 bar, exploitée par GRT GAZ, faisant l'objet d'une servitude par arrêté préfectoral du 03/08/2003.

-Dans la zone de dangers très graves (20 m de part et d'autre de la canalisation), est interdit toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur,

-Dans la zone de dangers graves (30 m de part et d'autre de la canalisation), est interdit toute construction ou extension d'établissements recevant du public, relevant des catégories 1 à 3, et d'immeubles de grande hauteur.

-Dans la zone de dangers significatifs (45 m de part et d'autre de la canalisation), tout projet d'urbanisation doit faire l'objet d'information systématique de l'exploitant de la canalisation (GRT Gaz Région Rhône-Méditerranée-Agence Rhône-Alpes).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

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

- L'accès direct à la RD 204 peut être interdit.

- L'accès direct à la RD 1006 est interdit.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de

distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Secteurs desservis par le réseau d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordés aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

Eaux pluviales

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

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire agréé par la commune. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci devront être absorbées par le terrain.

Les pétitionnaires devront prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de routes départementales. De plus, une pente maximale des accès de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec une route départementale peut être prescrite.

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

Electricité et Téléphone

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

ARTICLE A 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.
- 8 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales. En agglomération en cas de terrains en pente de plus de 20%, ce recul pourra être réduit à 4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour des questions de sécurité liées à la circulation
 - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
 - pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - pour les ouvrages techniques d'intérêt général
 - pour la réalisation d'isolation extérieure

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 4 mètres ($H/2 > 4$ m).

Les débords de toits, balcons, escaliers extérieurs non fermés et isolations extérieures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter doivent être ceux qui existaient précédemment,
- en cas d'extension. Cette extension pourra être réalisée en continuité avec le bâtiment existant mais sans diminuer le recul existant,
- en cas d'adossement contre un pignon existant en limite sur la propriété voisine

Pour les bâtiments annexes :

Les annexes, intégrées ou détachées du volume du bâtiment principal, pourront être établies :

- soit en limite séparative, avec une hauteur maximale de 2,5 m au droit de la limite, et sur une longueur le long de la limite qui ne dépasse par 7 m

- soit à une distance de la limite au moins égale à la demi-hauteur ($H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, aux clôtures et murets.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

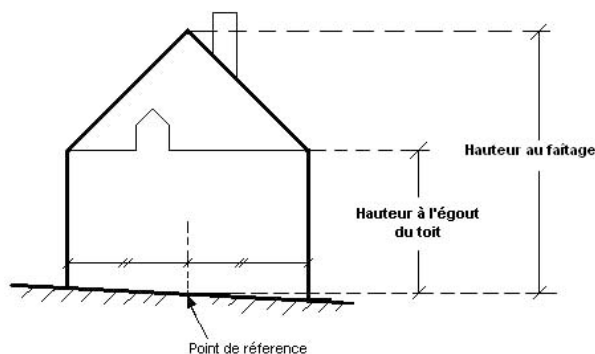
ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture (fond du chéneau, ou sommet d'acrotère de terrasse) et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb.

Les hauteurs dont il question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables, et autres super structures, de faible emprise, tel que, pylônes, antennes hertziennes, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères...



La hauteur maximale des constructions autre qu'à usage d'exploitation agricole ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions à usage d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés.

Pour les annexes implantées en limite : la hauteur mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 3 m au maximum en tout point le long de la limite parcellaire.

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout n'excèdera pas 4,5m.

Les antennes d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m sont interdites.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

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, de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (prendre rendez-vous avec le service de consultance architecturale de la commune).

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures, qui devront obligatoirement être soit intégrées aux constructions, soit enterrées.

La construction devra être intégrée dans la pente. Le soutènement achevé devra être soigné et intégré.

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques, ne sont pas réglementées, leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

2. Toitures des constructions

Pour toutes les constructions :

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites pour les corps de bâtiments principaux et les annexes non contigües. Les parties traitées en toitures terrasses situées à au moins 2 m au dessus du sol, naturel ou aménagé, devront être dallées ou plantées.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une recherche de qualité environnementale du bâti de performance énergétique.

Le faîtage doit être implanté dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte gris ardoise, sauf en cas d'extension d'une toiture existante où une continuité d'aspect et de teinte devra être respectée.

Ces dispositions ne concernent pas les surfaces vitrées et capteurs solaires.

Les annexes accolées et isolées devront suivre les mêmes règles que le bâtiment principal.

Pour toutes les constructions hors exploitations agricoles :

La pente de toit doit être supérieure à 60%. Les débords de toits seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de 0,75 m (sauf en cas d'implantation en limite). Les abris de jardin préfabriqués, inférieur à 20m² de surface au sol, pourront avoir des pentes et débords de toit inférieurs. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

3. Façades

Pour toutes les constructions hors exploitations agricoles :

L'aspect maçonnerie enduite et bois sont préconisés en façade. On utilisera de préférence les aspects enduits teintés dans la masse, dans les tons proches du bâti existant traditionnel.

La nuance de teinte devra être précisée au dossier de permis de construire.

L'aspect du bois en façade devra être justifié par une recherche d'architecture et d'insertion paysagère, notamment en ce qui concerne la couleur, et par une recherche de qualité environnementale du bâti.

L'aspect bois en façade est autorisé dans une limite de 50%.

Pour les constructions à usage d'exploitation agricole :

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la nature et l'aspect des matériaux.

4. Aspect des matériaux et couleurs

Sont interdites pour toutes les constructions hors exploitations agricoles :

- Le madrier et le rondin, excepté pour les abris de jardins préfabriqués inférieur à 20 m² de surface au sol
- La couleur blanche et vive pour les façades,
- Tout matériau d'aspect non traditionnel ou pastiche est interdit.

Pour les constructions à usage d'exploitation agricole :

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la nature et l'aspect des matériaux.

5. Annexes

Les annexes à une construction devront être réalisées selon le même aspect général que le bâtiment principal.

Les abris de jardin inférieur à 20 m² de surface au sol seront réalisés :

- soit en préfabriqué, d'aspect bois
- soit selon le même aspect général que le bâtiment principal.

6. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme). Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à déclaration.

La conception des clôtures et aménagements extérieurs peut être imposés dans le respect de la continuité du paysage urbain.

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,80 m avec un muret de 0,60 maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue. Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peut être imposée.

Un recul du portail permettant le stationnement d'un véhicule (5x2,50 m) hors de l'emprise de la voie publique sera prévu

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement (25m² au sol accès compris) par fraction de :

- Logement : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logements.
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres hors stationnement seront végétalisés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La zone N regroupe les zones N, Nh, Nhp et Np

Caractère de la zone N

Les secteurs N définissent des secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la présence de risques naturels.

Caractère de la sous-zone Nh

Il s'agit des secteurs naturels déjà habités, équipés ou non, qu'il n'est pas prévu de développer.

Caractère de la sous-zone Nhp

Il s'agit des secteurs naturels déjà habités, équipés ou non, qu'il n'est pas prévu de développer, et ayant un intérêt patrimonial. Il s'agit des secteurs du Château du Puy, de la Maison forte du Monet, de la Tour de Lauze, et le Château de Rubaud.

Caractère de la sous-zone Np

Il s'agit des secteurs naturels à protéger pour des raisons écologiques (secteurs en Natura 2000) et des risques naturels (inondations). Ces secteurs demeurent naturels et sont inconstructibles.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé le 17 juillet 2008, repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

La zone N est en partie concernée par des risques technologiques liés à la présence de la canalisation de gaz Montmélian-Albertville de DN 150 mm – 67,7 bar, exploitée par GRT GAZ, faisant l'objet d'une servitude par arrêté préfectoral du 03/08/2003.

Dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A43 et de 75 m de part et d'autre de la départementale 1006, l'article L111-1 4° du code de l'urbanisme s'appliquer.

Le Permis de démolir est exigé sur l'ensemble de la commune, pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

Pour les bâtiments identifiés par l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, réhabilitation, modification ou

extension de construction existante, devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

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

ARTICLE N 1 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

► En zone N, Nh et Nhp sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article N 2
- Les constructions et installations à usage commercial, industriel, artisanal et de bureaux
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières

- Les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules hors d'usage
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

- Les dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravaning

► En outre, en zone N et Np uniquement sont interdites :

- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier

► En zone Np uniquement sont interdites : les constructions de toutes natures, à l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

Dans les zones N :

Les constructions nécessaires à l'activité pastorale et forestière sont autorisées.

Dans les zones Nh et Nhp uniquement :

- L'extension des constructions d'habitation déjà existantes dans la zone à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.
- L'aménagement dans le volume, dans la limite de 50 m² de surface de plancher, des constructions qui comportent déjà une partie d'habitation.

- La création d'une seule annexe supplémentaire (par rapport à la date d'approbation du PLU), séparée ou accolée au bâtiment principal hors piscine.
- Le changement de destination, pour de l'habitation et hébergement hôtelier, dans le volume existant.
- L'extension des constructions déjà existantes et la création d'annexe à destination d'hébergement hôtelier.

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

En application de l'article L123-1-5.7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et leur site repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction nouvelle, réhabilitation, modification ou extension de construction existante, devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction .

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces zones, le PPRI s'impose au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent.

La zone N est en partie concernée par des risques technologiques liés à la présence de la canalisation de gaz Montmélian-Albertville de DN 150 mm – 67,7 bar, exploitée par GRT GAZ, faisant l'objet d'une servitude par arrêté préfectoral du 03/08/2003.

-Dans la zone de dangers très graves (20 m de part et d'autre de la canalisation), est interdit toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur,

-Dans la zone de dangers graves (30 m de part et d'autre de la canalisation), est interdit toute construction ou extension d'établissements recevant du public, relevant des catégories 1 à 3, et d'immeubles de grande hauteur.

-Dans la zone de dangers significatifs (45 m de part et d'autre de la canalisation), tout projet d'urbanisation doit faire l'objet d'information systématique de l'exploitant de la canalisation (GRT Gaz Région Rhône-Méditerranée-Agence Rhône-Alpes).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**Rappel :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- L'accès direct à la RD 204 peut être interdit.
- L'accès direct à la RD 1006 est interdit.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUXEau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement*Secteurs desservis par le réseau d'assainissement*

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordés aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

Eaux pluviales

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

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire agréé par la commune. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci devront être absorbées par le terrain.

Les pétitionnaires devront prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de routes départementales. De plus, une pente maximale des accès de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec une route départementale peut être prescrite.

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

Electricité et Téléphone

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

ARTICLE N 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.
- 8 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales. En agglomération en cas de terrains en pente de plus de 20%, ce recul pourra être réduit à 4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour des questions de sécurité liées à la circulation
 - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
 - pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - pour les ouvrages techniques d'intérêt général

- pour la réalisation d'isolation extérieure

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 4 mètres ($H/2 > 4$ m).

Les débords de toits, balcons escaliers extérieurs non fermés et isolations extérieures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter doivent être ceux qui existaient précédemment,
- en cas d'extension. Cette extension pourra être réalisée en continuité avec le bâtiment existant mais sans diminuer le recul existant,
- en cas d'adossement contre un pignon existant en limite sur la propriété voisine

Pour les bâtiments annexes :

Les annexes, intégrées ou détachées du volume du bâtiment principal, pourront être établies :

- soit en limite séparative, avec une hauteur maximale de 3 m au droit de la limite, et sur une longueur le long de la limite qui ne dépasse pas 7 m
- soit à une distance de la limite au moins égale à la demi-hauteur ($H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, aux clôtures et murets.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

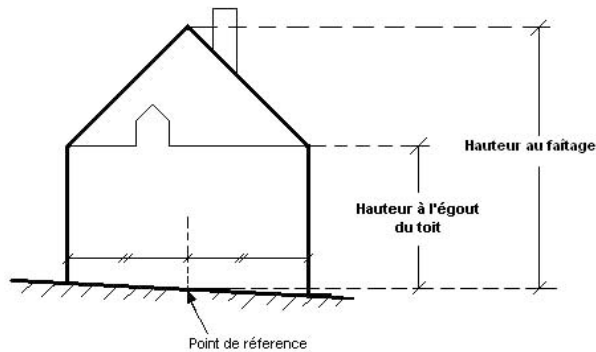
ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture (fond du chéneau, ou sommet d'acrotère de terrasse) et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb.

Les hauteurs dont il question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables, et autres super structures, de faible emprise, tel que, pylônes, antennes hertziennes, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères...



La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité pastorale et forestière n'est pas réglementée.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés.

Pour les annexes implantées en limite : la hauteur mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 3 m au maximum en tout point le long de la limite parcellaire.

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout n'excèdera pas 4,5m.

Les antennes d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m sont interdites.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

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, de la bonne préparation du

dossier en vue de son instruction (prendre rendez-vous avec le service de consultance architecturale de la commune).

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures, qui devront obligatoirement être soit intégrées aux constructions, soit enterrées.

La construction devra être intégrée dans la pente. Le soutènement achevé devra être soigné et intégré.

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques, ne sont pas réglementées, leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

En zone Nhp, tout projet (constructions et installations) doit respecter et préserver le caractère bâti et patrimonial déjà existant (tel l'aspect des volumes traditionnels, des toitures...).

2. Toitures des constructions

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites pour les corps de bâtiments principaux et les annexes non contiguës. Les parties traitées en toitures terrasses situées à au moins 2 m au dessus du sol, naturel ou aménagé, devront être dallées ou plantées.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une recherche de qualité environnementale du bâti de performance énergétique.

La pente de toit doit être supérieure à 60%. Les débords de toits seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de 0,75 m (sauf en cas d'implantation en limite). Les abris de jardin préfabriqués, inférieur à 20m² de surface au sol, pourront avoir des pentes et débords de toit inférieurs. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Le matériau traditionnel est l'ardoise.

Les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte gris ardoise, sauf en cas d'extension d'une toiture existante où une continuité d'aspect et de teinte devra être respectée.

Ces dispositions ne concernent pas les surfaces vitrées et capteurs solaires.

Le faîtage doit être implanté dans le sens de la longueur du bâtiment.

3. Façades

L'aspect maçonnerie enduite et bois sont les matériaux préconisés en façade. On utilisera de préférence les enduits teintés dans la masse, dans les tons proches du bâti existant traditionnel.

L'enduit ne devra pas être d'aspect écrasé ou rustique.

La nuance de teinte devra être précisée au dossier de permis de construire.

L'aspect du bois en façade devra être justifié par une recherche d'architecture et d'insertion paysagère, notamment en ce qui concerne la couleur, et par une recherche de qualité environnementale du bâti.

L'aspect bois en façade est autorisé dans une limite de 50%.

4. Matériaux et couleurs

Sont interdits dans toutes les zones N :

- Le madrier et le rondin,
- Les enduits de façade de couleur blanche et vive,
- Les enduits autres que de type taloché, gratté, lissé ou frotté.

Les menuiseries extérieures y compris volets, portes et portes de garage seront obligatoirement d'aspect bois et authentique.

Tout matériau d'aspect non traditionnel ou pastiche est interdit.

5. Annexes

Les annexes à une construction devront être réalisées selon le même aspect général que le bâtiment principal.

Les abris de jardin inférieur à 20 m² de surface au sol seront réalisés :

- soit en préfabriqué, d'aspect bois
- soit selon le même aspect général que le bâtiment principal.

6. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

La conception des clôtures et aménagements extérieurs peut être imposés dans le respect de la continuité du paysage urbain.

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,80 m avec un muret de 0,60 maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue. Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peut être imposée.

Un recul du portail permettant le stationnement d'un véhicule (5x2,50 m) hors de l'emprise de la voie publique sera prévu

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement (25m² au sol accès compris) par fraction de :

- Logement : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logements.
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Préconisation concernant le stationnement des cycles :

Il conviendra de prévoir des aires extérieures pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, en plus des locaux extérieurs fermés.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

► En zone Nh et Nhp :

Les espaces libres hors stationnement seront végétalisés.

La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations devront être choisies dans une palette de végétation locale.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé