

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

COMMUNE DE TOURNON

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

5 – REGLEMENT

APPROBATION DU PROJET
Vu pour être annexé à la délibération du

TITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua

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

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ou agricole excepté celles prévues à l'article Ua 2,
- L'ouverture de carrières,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction de travaux publics autorisée,
- Les abris de jardin isolés de plus de 10 m²

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension et la création d'installation classées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées.
- L'aménagement, l'extension des constructions à usage agricole dont la présence est compatible avec la proximité de l'habitat.
- Les équipements dont la présence est compatible avec la proximité de l'habitat.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - Accès et voirie

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

1.2 - 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 sera interdit.

1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4 - Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), l'implantation de celui-ci sera prévue de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée.

1.5 - Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

2 - Voirie :

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Zones desservies :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc.) ne doivent pas être rejetés aux réseaux publics ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

2.2 - Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

3 - 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.

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

4 - Electricité - Téléphone :

Sauf impossibilité technique, les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum, en tout point de la construction, de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 1090,
- 10 mètres par rapport à l'axe des RD 990, RD 201, RD 201c.

2 - Dans les noyaux urbains anciens et du chef-lieu et en l'absence de plan d'alignement ou d'emplacement réservé figuré au document graphique, les constructions peuvent être implantées avec un recul minimum correspondant à la moyenne observée des reculs des bâtiments voisins situés du même côté de la voie.

3 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 2 ne s'applique pas pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sauf problèmes de visibilité.

4 – Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

1 – Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative :

- dans l'alignement du bâti existant, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur maximum pratiquée dans l'ensemble dont fait parti la construction.
- sur une unité foncière nue, les constructions peuvent s'implanter dans la bande de 0 à 3 mètres à condition que la hauteur en tout point de la façade faisant face à la limite de propriété ne dépasse pas 3 mètres.

3 - En cas de reconstruction après sinistre ou démolition, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

4 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur maximum pratiquée dans l'ensemble dont fait partie la construction.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

La communauté de communes a mis en place un service gratuit d'assistance architecturale. Cette consultance s'adresse à toute personne qui entreprend de construire ou aménager un bâtiment.

Cette mission s'exerce le plus en amont possible, elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage.

1 - Généralités :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

Les annexes, murs d'accompagnement, de soutènement, de clôtures, ... doivent être composés avec l'ensemble du projet et s'harmoniser avec les autres constructions en ayant un aspect esthétiquement compatible avec les bâtiments principaux et le paysage.

2 - Implantation :

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci.

Les constructions doivent être intégrées à la pente. Les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

3 - Maçonnerie - menuiserie :

Les matériaux utilisés en extérieur, de préférence de type traditionnel doivent présenter un aspect fini. Les crépis seront lisses, jetés ou projetés et présenteront un aspect uniforme.

4 - Aspect des toitures :

Le respect des constructions environnantes est impératif.

Pour les constructions annexes telles que les garages, ... les toits à un seul pan sont autorisés lorsqu'ils sont rattachés au bâtiment principal avec une pente identique.

Des couvertures en terrasses accessibles ou engazonnées sont autorisées pour des annexes, garages ou appentis dont la hauteur au point milieu de la façade n'excède pas 3 mètres, et seulement lorsque ces constructions sont intégrées à un talus ou attenantes au bâtiment principal.

5 – Couleur des toitures :

La couleur des couvertures sera de teinte grise ou brun foncé.

6 - Annexes

Les bungalows et modèles préfabriqués en tôles, plastique, ... sont interdits.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture doit être implantée, elle est limitée à 1,5 mètre de haut, et doit comporter, sur le linéaire en limite d'emprise publique, des parties ajourées permettant de préserver au minimum 50% de vide.

En cas de continuité avec un mur de clôture existant, le prolongement de celui-ci pourra être autorisé, avec les mêmes caractéristiques d'aspect et de hauteur, en dérogation à l'alinéa précédent.

Une haie vive ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

Par soucis d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et de floraison diverses.

Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont interdites.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

3 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

4 - Pour les autres constructions, il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place pour 40 m² de surface de vente
- Pour les établissements artisanaux : 1 place pour 40 m² de SHON
- Pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de SHON
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant

5 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique

soumis à publicité foncière.

ARTICLE Ua 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les plantations seront prévues pour ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages,... Les surfaces libres seront engazonnées et plantées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ud

Dans les secteurs susceptibles d'être concerné par un risque d'inondation, les possibilités d'urbanisation sont soumises à des prescriptions particulières. Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques par un indice « i ».

La réglementation des zones indicées « i » s'applique en référence aux textes du PPRI prescrit sur la Haute Combe de Savoie.

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

ARTICLE Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ou agricole excepté celles prévues à l'article Ud 2,
- L'ouverture de carrières,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction de travaux publics autorisée,
- Les abris de jardin isolés de plus de 10 m².sur une unité foncière nue.

ARTICLE Ud 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité.

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension et la création d'installation classées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées.
- L'aménagement, l'extension des constructions à usage agricole dont la présence est compatible avec la proximité de l'habitat.
- Les équipements dont la présence est compatible avec la proximité de l'habitat.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 3 - Accès et voirie

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

1.2 - 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 sera interdit.

1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4 - Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), l'implantation de celui-ci sera prévue de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée.

1.5 - Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

2 - Voirie :

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE Ud 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Zones desservies :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc.) ne doivent pas être rejetés aux réseaux publics ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

2.2 - Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

3 - 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.

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

4 - Electricité - Téléphone :

Sauf impossibilité technique, les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE Ud 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum en tout point de la construction, de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute,
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 1090,
- 10 mètres par rapport à l'axe des RD 990, RD 201, RD 201c.

Les extensions sont autorisées dans l'alignement des bâtiments existants, sans qu'il soit fait application des retraits définis ci-dessus.

2 - L'ensemble des dispositions énoncées dans l'alinéa 1 ne s'applique pas pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sauf problème de visibilité et de sécurité.

3 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

1 - Constructions mitoyennes : Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

2 - Constructions non mitoyennes :

- Constructions principales : la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le 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 3 m.

- Adaptations admises : les constructions peuvent s'implanter dans la bande de 0 à 3 mètres à condition que la hauteur en tout point de la façade faisant face à la limite de propriété ne dépasse pas 3 mètres.

3 - En cas de reconstruction après sinistre ou démolition, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

4 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ud 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

ARTICLE Ud 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE Ud 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'éégout de toiture ne doit pas excéder 8 mètres.

2 - La hauteur en tout point des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres.

3 - La hauteur des bâtiments communaux, ouvrages techniques et cheminées est libre.

ARTICLE Ud 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

La communauté de communes a mis en place un service gratuit d'assistance architecturale. Cette consultance s'adresse à toute personne qui entreprend de construire ou aménager un bâtiment.

Cette mission s'exerce le plus en amont possible, elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage.

1 - Généralités :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

Les annexes, murs d'accompagnement, de soutènement, de clôtures, ... doivent être composés avec l'ensemble du projet et s'harmoniser avec les autres constructions en ayant un aspect esthétiquement compatible avec les bâtiments principaux et le paysage.

2 - Implantation :

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci.

Les constructions doivent être intégrées à la pente.

Les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

3 - Maçonnerie - menuiserie :

Les matériaux utilisés en extérieur, de préférence de type traditionnel doivent présenter un aspect fini.

Les crépis seront lisses, jetés ou projetés et présenteront un aspect uniforme.

4 - Aspect des toitures :

Non réglementé

5 - Couleur des toitures

La couleur des couvertures sera de teinte grise ou brun foncé.

6 - Annexes

Les bungalows et modèles préfabriqués en tôles, plastique, ... sont interdits.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture doit être implantée, elle est limitée à 1,5 mètre de haut, et doit comporter, sur le linéaire en limite d'emprise publique, des parties ajourées permettant de préserver au minimum 50% de vide.

Une haie vive ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

Par soucis d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et de floraison diverses.

Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont interdites.

ARTICLE Ud 12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

3 - Pour les autres constructions, il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place pour 30 m² de surface de vente
- Pour les établissements artisanaux : 1 place pour 40 m² de SHON
- Pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de SHON
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

ARTICLE Ud 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les plantations seront prévues pour ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages,... Les surfaces libres seront engazonnées et plantées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 14 - Coefficient d'occupation des sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les bâtiments publics et d'intérêt général.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Dans les secteurs susceptibles d'être concerné par un risque d'inondation, les possibilités d'urbanisation sont soumises à des prescriptions particulières. Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques par un indice « i ».

La réglementation des zones indicées « i » s'applique en référence aux textes du PPRI prescrit sur la Haute Combe de Savoie.

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

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

L'ouverture à l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie

Sans objet

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Sans objet

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

Sans objet

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules

Sans objet

ARTICLE AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans

objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd

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

ARTICLE AUd 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ou agricole,
- L'ouverture de carrières,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts à usage domestique.

ARTICLE AUd 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité.

1 - Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone conformément aux orientations d'aménagement et au règlement.

2 - Dans les bandes de 250 m de part et d'autre de l'A430 et de 100 m de part et d'autre de la RD 1090 repérées au plan de zonage (selon loi 92-1444 du 31/12/92, décret 95-21 du 09/01/95 et arrêté préfectoral du 25/06/99), des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors des demandes de permis de construire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUd 3 - Accès et voirie

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

1.2 - 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 sera interdit.

1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4 - Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), l'implantation de celui-ci sera prévue de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée.

1.5 - Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

2 - Voirie :

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE AUd 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales, commerciales ou de loisirs, dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les effluents agricoles (purins, etc.) ne doivent pas être rejetés aux réseaux publics ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

3 - 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.

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

4 - Electricité - Téléphone :

Sauf impossibilité technique, les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE AUd 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE AUd 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum en tout point de la construction, de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute,
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 1090,
- 10 mètres par rapport à l'axe des RD 990, RD 201, RD 201c.

2 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AUd 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

1 - Constructions mitoyennes : Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

2 - Constructions non mitoyennes :

- Constructions principales : la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le 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 3 m.
- Adaptations admises : les constructions peuvent s'implanter dans la bande de 0 à 3 mètres à condition que la hauteur en tout point de la façade faisant face à la limite de propriété ne dépasse pas 3 mètres.

3 - En cas de reconstruction après sinistre ou démolition, les prospects à respecter pourront

être ceux qui existaient précédemment.

4 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUd 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

ARTICLE AUd 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE AUd 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ne doit pas excéder 8 mètres.

2 - La hauteur en tout point des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres.

3 - La hauteur des bâtiments communaux, ouvrages techniques et cheminées est libre.

ARTICLE AUd 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

La communauté de communes a mis en place un service gratuit d'assistance architecturale. Cette consultance s'adresse à toute personne qui entreprend de construire ou aménager un bâtiment.

Cette mission s'exerce le plus en amont possible, elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage.

1 - Généralités :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

Les annexes, murs d'accompagnement, de soutènement, de clôtures, ... doivent être composés avec l'ensemble du projet et s'harmoniser avec les autres constructions en ayant un aspect esthétiquement compatible avec les bâtiments principaux et le paysage.

2 - Implantation :

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci.

Les constructions doivent être intégrées à la pente.

Les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

3 - Maçonnerie - menuiserie :

Les matériaux utilisés en extérieur, de préférence de type traditionnel doivent présenter un aspect fini.

Les crépis seront lisses, jetés ou projetés et présenteront un aspect uniforme.

4 - Aspect des toitures :

Non réglementé

5 - Couleur des toitures

La couleur des couvertures sera de teinte grise ou brun foncé.

6 – Annexes

Les bungalows et modèles préfabriqués en tôles, plastique, ... sont interdits.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture doit être implantée, elle est limitée à 1,5 mètre de haut, et doit comporter, sur le linéaire en limite d'emprise publique, des parties ajourées permettant de préserver au minimum 50% de vide.

Une haie vive ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

Par soucis d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et de floraison diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont interdites.

ARTICLE AUd 12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement au minimum par logement.

3 - Pour les autres constructions, il est exigé :

- Pour les commerces: 1 place pour 30 m² de surface de vente
- Pour les établissements artisanaux : 1 place pour 40 m² de SHON
- Pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de SHON
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant

ARTICLE AUd 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les plantations seront prévues pour ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages,... Les surfaces libres seront engazonnées et plantées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUd 14 - Coefficient d'occupation des sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les bâtiments publics et d'intérêt général.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

La presque totalité de la zone AUe (93.8 %) est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont règlementées du fait de leur exposition à un risque de débordement des cours d'eau ou de rupture de digues.

Trois types de zones sont identifiées sur le plan de zonage PPRI approuvé le 19 février 2013 : les zones RD, Ri et Bi. Sur les zones Rd et Ri se superposent un zonage particulier couvrant les secteurs déjà bâtis pour lesquels des dérogations ont été mises en place dans le règlement du PPRI.

De ce fait, au règlement qui suit, se superpose le règlement du PPRI approuvé le 19 février 2013.

La zone AUe comprend trois secteurs de zone :

- le secteur AUea : permettant des opérations successives respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur AUea,
- le secteur AUeb : nécessitant des réalisations d'ensemble sur toute l'emprise du territoire concerné,
- le secteur AUec : permettant des opérations successives respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur anciennement nommé « AUea ».

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

ARTICLE AUe -1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone AUe, tous secteurs confondus :

- Les ouvertures de carrières ou leur extension,
- les dépôts de véhicules et les parcs d'attraction,
- les installations classées sauf prévues à l'article AUe-2,
- Le stationnement de caravanes hormis dans le cadre d'une entreprise assurant leur commercialisation,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- les maisons individuelles isolées,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction de travaux publics autorisée.

ARTICLE AUe-2 – Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées par l'article AUe-2 ci-dessous, sont admises sous réserve du respect des prescriptions spéciales formulées dans le PPRI (zone Bi, Ri ou Rd selon les secteurs).

Dans la zone AUe, tous secteurs confondus :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions à usage :

- D'équipement collectif,
- De commerce et d'artisanat,
- De bureaux et de services,
- Industriel,
- D'entrepôts commerciaux,
- De stationnement,
- D'annexes accolées aux bâtiments,
- D'hôtellerie.

2 - les logements de fonction liés aux activités de la zone,

3 - les bâtiments liés aux services publics,

4 - les installations classées soumises à simple déclaration,

5 – les installations et travaux divers sous réserve des dispositions de l'article Aue1

6 – les dépôts liés à l'activité de l'entreprise à condition d'être masqués par un écran végétal avec une haie vive persistante.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. L'extension et la création d'installations classées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées
- b. Les logements de fonction à raison d'un logement limité à 200 m² de SHON , intégré à un bâtiment d'activités.

- Dans la bande de 250 m de part et d'autre de l'A430 et de 100 m de part et d'autre de la RN90 repérées au plan de zonage (selon loi 92-1444 du 31/12/92, décret 95-21 du 9/01/95 et arrêté préfectoral du 25/06/99), des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors des demandes de permis de construire.

- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations de transport et distribution de gaz : Les risques liés à la présence de cette canalisation imposent, outre le respect des servitudes légales attachées à celle-ci, de faire preuve de vigilance dans une zone de 55 m de part et d'autre de cette canalisation. En tout état de cause, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 4 ainsi que des établissements de plein aire de 5^{ème} catégorie est proscrite dans la zone correspondant aux effets létaux (20 m de part et d'autre de la canalisation ou 5 m si celle-ci est protégée contre les agressions extérieures).

- Dans les secteurs de zone AUea et AUec : l'urbanisation pourra se réaliser au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue suivant l'OAP.
- Dans le secteur de zone AUeb : les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte l'intégralité du secteur concerné.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe-3 – Accès et voirie

Dans la zone AUe, tous secteurs confondus

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

1.2 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies express, et les autoroutes.

1.3 - 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 sera interdit.

1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.5 - Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...) celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 mètres par rapport au bord de la chaussée.

1.6 - Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

2 - Voirie :

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.3 – La largeur des voies ne peut être inférieure à 3 m de chaussée

2.4 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE AUe-4 – Desserte par les réseaux

Dans la zone AUe, tous secteurs confondus

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc.) ne doivent pas être rejetés aux réseaux publics ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées. .

3 - 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.

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

4 - Electricité - Téléphone :

Sauf impossibilité technique, les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE AUe- 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUe-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone AUe, tous secteurs confondus

1 - En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum, en tout point de la construction, de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute,
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 1090,

- 10 mètres par rapport à l'axe des RD 990, RD 201, RD 201c.

2 - L'ensemble des dispositions énoncées dans l'alinéa 1 ne s'applique pas pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants.

3 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AUe-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Dans la zone AUe, tous secteurs confondus

1 - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite.

2 - Les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété.

3 - En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

4 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUe-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone AUe, tous secteurs confondus

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

ARTICLE AUe -9 – Emprise au sol des constructions

Dans la zone AUe, tous secteurs confondus

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas défini. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUe 1 à AUe 13

ARTICLE AUe-10 – Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs AUea et AUeb :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant après travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et est fixée à 14 mètres en tout point.

Dans le secteur AUec :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant après travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et est fixée à 18 mètres en tout point.

ARTICLE AUe-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

Dans la zone AUe, tous secteurs confondus

1 - Généralités :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

2 - Implantation :

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci

Les constructions doivent être intégrées à la pente.

Les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

3 - Maçonnerie - menuiserie :

Pour les logements de fonction :

Les matériaux utilisés en extérieur, de préférence de type traditionnel doivent présenter un aspect fini.

Les crépis seront lisses, jetés ou projetés et présenteront un aspect uniforme.

4 - Aspect des toitures :

Non réglementé

5 - couleur des toitures

La couleur des couvertures sera de teinte grise ou brun foncé.

6 – annexes

Les bungalows et modèles préfabriqués en tôles, plastique, ... sont interdits.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture doit être implantée, sa hauteur sera de 3 mètres maximum.

Par soucis d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et de floraison diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont interdites.

ARTICLE AUe-12 – Stationnement des véhicules

Dans le secteur AUea :

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
- 2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.
- 3 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
 - 2 places de stationnement par logement de fonction.
- 4 – Pour les autres constructions, il est exigé :
 - Pour les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente
 - Pour les établissements artisanaux : 1 place pour 40 m² de SHON
 - Pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de SHON
 - Pour les entrepôts non liés à une activité industrielle ou artisanale : 1 place pour 150 m² de SHON.

Dans les secteurs AUeb et AUec :

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
- 2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.
- 3 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement de fonction.
- 4 – Pour les autres constructions, le nombre de places devra être adapté aux besoins de stationnement cumulés du personnel et de la clientèle susceptible d'être présents simultanément dans l'établissement.

ARTICLE AUe-13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Dans la zone AUe, tous secteurs confondus

Les aires de stationnement et de stockage ne sont pas interdites mais doivent être masquées par la présence d'une trame végétale.

Les parkings en plein air doivent être plantés d'au moins un arbre de haute tige ou de moyenne futaie pour 4 emplacements (100 m²).

Les surfaces libres réservées aux extensions seront engazonnées et plantées.

Le long de la RD 1090, RD 990 et la RD 201, les aires de stationnement et de stockage non paysagées sont interdites.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone AUe, tous secteurs confondus

Les logements de fonction à raison d'un logement limité à 200 m² de SHON, intégré à un bâtiment d'activités.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, As

Dans les secteurs susceptibles d'être concerné par un risque d'inondation, les possibilités d'urbanisation sont soumises à des prescriptions particulières. Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques par un indice « i ».

La réglementation des zones indicées « i » s'applique en référence aux textes du PPRI prescrit sur la Haute Combe de Savoie

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

ARTICLE A, As 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur A :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, des logements de fonction et hébergements liés à cette activité ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur As :

Toute construction nouvelle est interdite.

ARTICLE A, As 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

Les constructions nouvelles et installations doivent avoir un lien direct avec les activités autorisées dans la zone et ne sont admises qu'à la condition que leur implantation soit reconnue indispensable à l'activité agricole sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Surcoût de charges publiques : les constructions autorisées ne devront en aucun cas entraîner pour la collectivité, dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipement collectif (mise en place, renforcement ou entretien des réseaux) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, P.T.T...).

2 - Préservation des espaces ruraux : les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

3 - Dans les bandes de 250 m de part et d'autre de l'A430 et de 100 m de part et d'autre de la RD 1090 repérées au plan de zonage (selon loi 92-1444 du 31/12/92, décret 95-21 du 09/01/95 et arrêté préfectoral du 25/06/99), des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors des demandes de permis de construire.

Dans le secteur As :

Sans objet

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A, As 3 - Accès et voirie

Dans le secteur A :

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

1.2 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies express, et les autoroutes.

1.3 - 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 sera interdit.

1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.5 - Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), l'implantation de celui-ci sera prévue de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée.

1.6 - Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

2 - Voirie :

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le secteur As :

Sans objet

ARTICLE A, As 4 - Desserte par les réseaux

Dans le secteur A :

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Zones desservies :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

Les effluents agricoles (purins, etc..) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

2.2 - Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

3 - 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.

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

4 - Electricité - Téléphone :

Sauf impossibilité technique, les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

Dans le secteur As :

Sans objet

ARTICLE A, As 5 - Caractéristiques des terrains

Dans le secteur A :

Non réglementé

Dans le secteur As :

Sans objet

ARTICLE A, As 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur A :

1 - En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute,
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RN 1090,
- 10 mètres par rapport à l'axe des RD 990, RD 201, RD 201c.

2 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 2 ne s'applique pas pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants.

3 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le secteur As :

Sans objet

ARTICLE A, As 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Dans le secteur A :

1 - La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point de 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 3 m.

2 - En cas de reconstruction après sinistre ou démolition, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

3 – Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur As :

Sans objet

ARTICLE A, As 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur A :

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Dans le secteur As :

Sans objet

ARTICLE A, Aa 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur A :

Non réglementé

Dans le secteur As :

Sans objet

ARTICLE A, As 10 - Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur A :

Pour les logements de fonction :

1- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ne doit pas excéder 8 mètres.

2 – La hauteur en tout point des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les bâtiments d'exploitation :

Il n'est pas fixé de hauteur maximum ; le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement.

Dans le secteur As :

Sans objet

ARTICLE A, As 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

Dans le secteur A :

La communauté de communes a mis en place un service gratuit d'assistance architecturale. Cette consultance s'adresse à toute personne qui entreprend de construire ou aménager un bâtiment.

Cette mission s'exerce le plus en amont possible, elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage.

1 - Généralités :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

Les annexes, murs d'accompagnement, de soutènement, de clôtures, ... doivent être composés avec l'ensemble du projet et s'harmoniser avec les autres constructions en ayant un aspect esthétiquement compatible avec les bâtiments principaux et le paysage.

2 - Implantation :

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci.

Les constructions doivent être intégrées à la pente.

Les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

3 - Maçonnerie - menuiserie :

Pour les logements de fonction :

Les matériaux utilisés en extérieur, de préférence de type traditionnel doivent présenter un aspect fini.

Les crépis seront lisses, jetés ou projetés et présenteront un aspect uniforme.

4 - Aspect des toitures :

Non réglementé

5 - Couleur des toitures

La couleur des couvertures sera de teinte grise ou brun foncé.

6 - annexes

Les bungalows et modèles préfabriqués en tôles, plastique, ... sont interdits.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Une haie vive ne devra pas excéder 2 mètres de haut

Par soucis d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et de floraison diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont interdites.

Dans le secteur As :

Sans objet

ARTICLE A, As 12 - Stationnement des véhicules

Dans le secteur A :

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Dans le secteur As :

Sans objet

ARTICLE A, As 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Dans le secteur A :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables, de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement.

Dans le secteur As :

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A, As 14 - Coefficient d'occupation des sols

Dans le secteur A :

Les possibilités d'occupation sont celles qui résultent de l'application des articles. A3 à A13.

Dans le secteur As :

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Nu

Dans les secteurs susceptibles d'être concerné par un risque d'inondation, les possibilités d'urbanisation sont soumises à des prescriptions particulières. Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques par un indice « i ».

La réglementation des zones indicées « i » s'applique en référence aux textes du PPRI prescrit pour la Haute Combe de Savoie.

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

ARTICLE N, Nu 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, à l'exception des constructions et installations existantes et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N, Nu 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans le secteur N :

- La préservation des espaces ruraux :

Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

Dans le secteur Nu :

- La restauration, le changement de destination et l'extension mesurée à 20 % maximum de l'emprise au sol existante, des bâtiments anciens ainsi que la construction de garages et annexes liés et à proximité immédiate, sous réserve de n'apporter aucune gêne au voisinage, de ne pas porter atteinte à la destination de la zone et d'être desservis.

Dans les secteurs N et Nu :

Dans les bandes de 250 m de part et d'autre de l'A430 et de 100 m de part et d'autre de la RD 1090 repérées au plan de zonage (selon loi 92-1444 du 31/12/92, décret 95-21 du 09/01/95 et arrêté préfectoral du 25/06/99), des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors des demandes de permis de construire.

Sont autorisées les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N, Nu 3 - Accès et voirie

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

1.2 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies express, et les autoroutes.

1.3 - 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 sera interdit.

1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

5 - Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), l'implantation de celui-ci sera prévue de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée.

1.6 - Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

2 - Voirie :

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N, Nu 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Zones desservies :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc.) ne doivent pas être rejetés aux réseaux publics ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

2.2 - Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

.

3 - 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.

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

4 - Electricité - Téléphone :

Sauf impossibilité technique, les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE N, Nu 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE N, Nu 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute,
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RN 1090,
- 10 mètres par rapport à l'axe des RD 990, RD 201, RD 201c.

2 - L'ensemble des dispositions énoncées dans l'alinéa 1 ne s'applique pas pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants.

3 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE N, Nu 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

1 - La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point de 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 3 m.

2 - En cas de reconstruction après sinistre ou démolition, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

3 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N, Nu 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

ARTICLE N, Nu 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE N, Nu 10 – Hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ne doit pas excéder 8 mètres.

2 – La hauteur en tout point des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres, ouvrages techniques et cheminées exclus.

ARTICLE N, Nu 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

La communauté de communes a mis en place un service gratuit d'assistance architecturale. Cette consultance s'adresse à toute personne qui entreprend de construire ou aménager un bâtiment.

Cette mission s'exerce le plus en amont possible, elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage.

1 - Généralités :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

Les annexes, murs d'accompagnement, de soutènement, de clôtures, ... doivent être composés avec l'ensemble du projet et s'harmoniser avec les autres constructions en ayant un aspect esthétiquement compatible avec les bâtiments principaux et le paysage.

2 - Implantation :

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci.

Les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

3 - Maçonnerie - menuiserie :

Les matériaux utilisés en extérieur, de préférence de type traditionnel doivent présenter un aspect fini.

Les crépis seront lisses, jetés ou projetés et présenteront un aspect uniforme.

4 - Aspect des toitures :

Non réglementé

5 - Couleur des toitures

La couleur des couvertures sera de teinte grise ou brun foncé.

6 - Annexes

Les bungalows et modèles préfabriqués en tôles, plastique, ... sont interdits.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture doit être implantée elle est limitée à 1.5 mètres de haut, avec une partie maçonnée de 1 mètre maximum hors terrain naturel.

Une haie vive ne devra pas excéder 2 mètres de haut

Par soucis d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et de floraison diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont interdites.

ARTICLE N, Nu 12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE N, Nu 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de même essence locale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N, Nu 14 - Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation sont celles qui résultent de l'application des articles. N, Nu 3 à N, Nu 13.