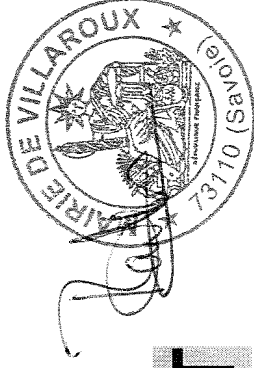


Département de la SAVOIE (73)
VILLAROUX

4

PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)



REGLEMENT

APPROBATION

(MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 1)

Vu pour être annexé à la
délibération du 05.06.2009

DELIBERATIONS	
Prescription	: 08.10.2004
Arrêt du Projet	: 06.07.2007
Approbation	: 08.02.2008

MODIFICATIONS	
Date	Objet
05.06.09	Modification n° 1
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	

PHASES D'ETUDE	
Date	Objet
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	

A.U.M. Architecture

68 rue Sommeiller – 73000 CHAMBERY - Téléphone : 04.79.33.75.10 - Télécopie : 04.79.33.71.79

CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones Ud

Les zones Ud sont des zones destinées à recevoir de l'habitat ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Pour établir leur projet les constructeurs devront prendre conseil auprès de la consultance architecturale de la Communauté de Communes du Pays de Montmélan et ceci dès l'origine du projet.

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les terrains de camping ou de parage des caravanes ou autres (mobihilhomes...)
2. Le stationnement isolé de caravane sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
3. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone
4. Les constructions à usage industriel et agricole
5. Les carrières
6. Les dépôts de toute nature
7. l'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale non liés à l'exploitation agricole
8. les annexes qui ne sont pas situées sur le même tènement que la construction principale

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune inconvénient.
2. Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.
3. Les constructions à usage d'annexes fonctionnelles (garage, abris de jardin ou à bois ...) non accolées aux constructions principales sont autorisées sous réserve :
 1. que leur hauteur au faitage ne dépasse pas 3.50 m
 2. qu'elles soient situées sur le même tènement que l'habitation principale
4. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de circulations engendrées par l'activité).
5. **Edification des clôtures** : les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE Ud 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès et voirie

Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées et de toutes autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

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

Largeur minimum des voies nouvelles : La chaussée devra avoir une largeur minimum de 4 mètres augmentée des accotements. Dans le cadre d'opérations d'habitat groupé ou de lotissements, la plateforme devra être de 6 mètres minimum.

Dans le cas de voiries en pente : une grille de caniveau devra être prévue pour récupérer les eaux de ruissellement et les gravillons ou autres matériaux à l'aval et ne pas les renvoyer sur la voie publique. Les six premiers mètres de la chaussée privée seront enrobés ou bétonnés.

Pour la zone Ud de Gagout, une desserte groupée sera imposée.

2. Voies piétonnes

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

ARTICLE Ud 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées :

Dans les secteurs d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

Dans l'attente de la réalisation de l'assainissement collectif une surface minimum de 1500 m² sera exigée par logement. Si la pente du terrain est supérieure à 10 %, la surface minimum exigée sera portée à 2000m².

Le système d'assainissement sera validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif de la Communauté de Communes du Pays de Montmélian.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

Dans les secteurs d'assainissement autonome :

Le système d'assainissement sera adapté au terrain (nature, pente) et au projet.

Une surface minimum de 1500m² de terrain par logement sera imposée. Si la pente du terrain est supérieure à 10 % la surface minimum exigée sera portée à 2000m².

Le système d'assainissement sera validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif de la Communauté de Communes du Pays de Montmélian.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Cas n° 1 : absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales et le ruissellement, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

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

Cas n° 2 : existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4. Electricité - téléphone – câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

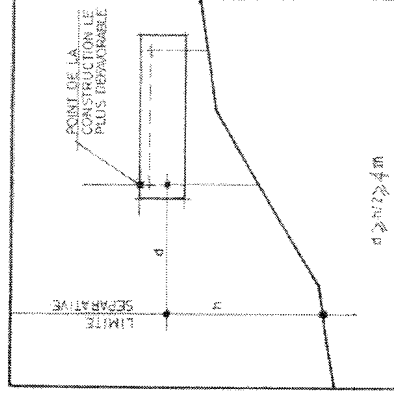
ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs d'assainissement autonome et dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif dans les autres secteurs, une surface minimum de 1500 m² de terrain par logement pourra être imposée dans le cas de réalisation d'un système d'assainissement individuel. Si la pente du terrain est supérieure à 10 % la surface minimum exigée sera portée à 2000m².

ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront respecter un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public. Cette disposition s'applique aux voies publiques et chemins ruraux.
2. Les piscines respecteront un recul de 4 mètres par rapport au domaine public routier.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.
 - dans le cas de terrain en forte pente justifiant une implantation différente

ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



1. Bâtiment principal :

- 1.1 La distance (d) 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 (h) de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

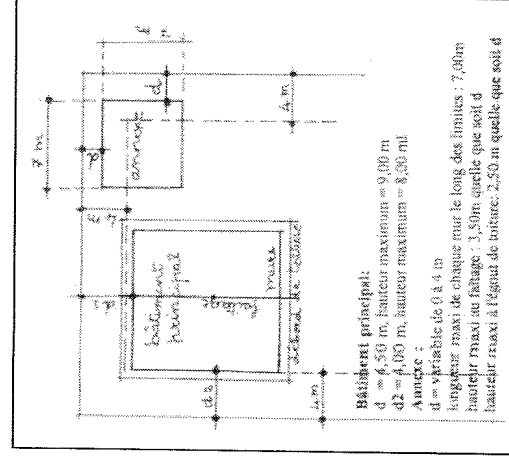
- 1.2 Toutefois, la construction en limite est autorisée dans deux cas :
 - en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite,
 - en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

2. Annexes :

- 2.1 Dans une bande de 4.00 m le long des limites séparatives, les annexes fonctionnelles autorisées (garage, abris de jardin ou à bois ...), accolées ou non à une construction principale, peuvent être implantées sans condition de recul sous réserve que leur longueur en regard de chaque limite ne dépasse pas 7 m.

Implantation en limite : Les annexes peuvent être autorisées soit sur limite parcellaire (sans dépassées de toiture sur la propriété contiguë), soit en retrait de la limite sur une distance comptée de ses murs extérieurs égale à la largeur de la dépassée de toiture



ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Bâtiment principal :

1.1 Définition : la hauteur est prise à l'égout de la toiture principale. Les croupes, lucarnes ne sont pas prises en compte.

Elle est mesurée :

- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.

1.2 Hauteur absolue : cette hauteur ne doit pas dépasser 6.00 m.

NB : pour les constructions situées le long de la RD, la hauteur est appréciée sur la façade donnant sur la rue.

2. Annexes séparées du bâtiment principal (cf schéma page 14) :

2.1 Lorsque l'annexe est éloignée de la limite de propriété, la hauteur est mesurée :

- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.

2.2 Lorsque l'annexe jouxte la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.

2.3 Dans les deux cas, la hauteur au faîtage ne doit pas dépasser 3.50 m, sa hauteur le long de la limite séparative 2.50 m.

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour établir leur projet les constructeurs devront prendre conseil auprès de la consultance architecturale de la Communauté de Communes du Pays de Montmélian et ceci dès l'origine du projet.

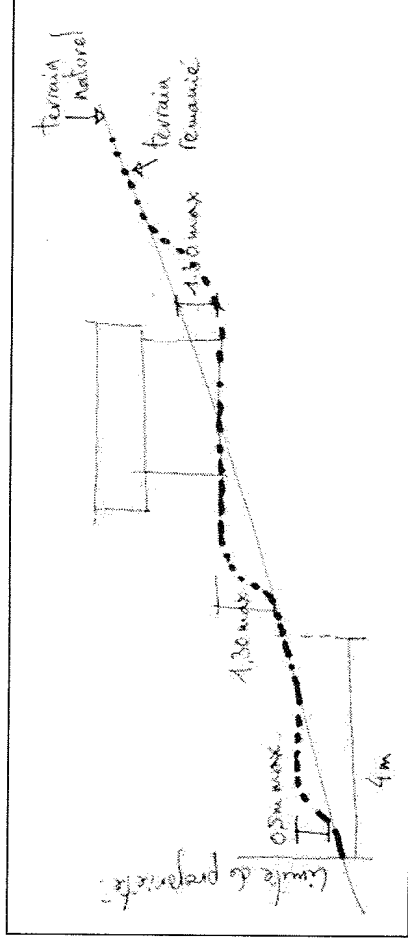
1. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. Adaptation au terrain :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

Les mouvements de terres qui ne sont pas liés aux constructions ou à leur desserte sont limités à 1.30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel avant travaux. Ils ne dépasseront pas 0.50 m dans une bande de 4.00 m le long des limites de propriété et se termineront à 0.00 m sur les limites. (cf schéma page suivante)

Les enrochements seront limités afin de minimiser leur impact dans le paysage.



3. Aspect des façades :

3.1 Constructions neuves :

Les façades de bâtiments neufs seront enduites, avec ou sans bardage.

Les constructions d'aspect bois feront l'objet d'une étude particulière d'intégration à l'environnement bâti existant.

3.2 Couleurs et textures pour toutes les constructions :

Enduits : les teintes utilisées seront choisies dans les teintes pastels, gris beige nuancé, gris ocrés, ocres jaunes.

Le blanc pur et les teintes agressives sont interdits en grande surface, ainsi que pour les huisseries.

4. Aspect des toitures :

4.1 Rénovation et/ou réhabilitation de bâtiments anciens :

Les présentes règles concernent les bâtiments anciens témoignages du patrimoine architectural local (corps de fermes, maisons de notables...) :

- Les restaurations de toitures devront préserver au maximum les caractéristiques des toitures d'origine tant dans leur volumétrie, dans leur implantation par rapport aux murs de façades que dans leur aspect.
- En ce qui concerne la couverture, la couleur des matériaux employés doit se rapprocher de celle de l'ardoise naturelle ou du brun.

4.2 Toitures des constructions neuves :

Les toitures doivent être à deux pans minimum de pente égale. Elles peuvent comporter des croupes.

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes.

La couleur des couvertures sera choisie dans la gamme des gris, proches de l'ardoise naturelle, lorsque celle-ci est prépondérante dans l'environnement, ou dans la gamme des bruns.

Exceptions :

Les toitures terrasses pourront être admises dans les cas suivants :

- soit lorsqu'il s'agit de couvrir des volumes de raccordement entre bâtiments principaux couverts de manière traditionnelle;
- soit, dans des terrains en pente, pour les constructions principales ou lorsqu'il s'agit de couvrir des locaux annexes ne dépassant pas un niveau et s'intégrant au terrain naturel : dans ce cas, elles seront engazonnées;
- soit lorsqu'il s'agit de terrasses accessibles.

Les toitures à un pan ne sont admises que pour des annexes accolées ou non au bâtiment principal ou à un mur de soutènement.

4.3 Ouvertures en toitures : Seules sont autorisées les fenêtres pour toit en pente.

4.4 Capteurs solaires :

Afin de faciliter l'utilisation et le rendement de capteurs solaires, les règles concernant la pente et l'orientation de la toiture pourront être adaptées

5. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles sont constituées de grilles, grillages, haie végétale ou tout autre dispositif à claire voie avec ou sans mur bahut.

Dans tous les cas, la hauteur totale de l'ouvrage ne peut dépasser 1,80 mètres. Elle est limitée à 0,40 m pour les murs bahuts.

La hauteur totale pourra être adaptée pour les terrains en pente.

Dans le cas d'un mur en continuité d'un mur existant, on conservera la hauteur de ce dernier pour le mur à construire ainsi que pour les clôtures.

Dans le cas d'une implantation d'une clôture le long de la RD29 et des voies communales, un mur bahut sera exigé pour les problèmes de déneigement.

Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

6. Architecture innovante :

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE Ud 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est notamment exigé :
 - Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
 - De plus, dans les ensembles de plus de trois logements, il sera imposé, en parking de surface, 2 places de stationnement visiteurs pour 4 logements.

ARTICLE Ud 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Obligation de planter :

Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation automobile doivent être plantés ou engazonnés.

2. Plantations le long des clôtures :

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.
La visibilité aux abords des accès automobiles sera maintenue

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.25.

2. Pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, la reconstruction ou l'aménagement du bâtiment identifié au plan de zonage (★) est autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, en application de l'article L.123.1.5 du Code de l'Urbanisme.