

Règlement du PLU

Commune de Montagnole

Règlement

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Canalisation de gaz

Dans la zone concernée par les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, il convient de se reporter à la servitude d'utilité publique pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

Zones AUb et AUc

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage d'entrepôts

- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration
- l'ouverture de carrières
- les dépôts de véhicules épaves

- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics

- le camping d'une emprise au sol supérieure à 10 m² et le stationnement de caravanes isolées

Zone AUe – zone économique du Pontet

Toute construction et toute installation est interdite, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans l'attente de l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement global (5° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme) – servitude de projet.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

PA 10 – Règlement de lotissement

ZONE AUc du PLU de la commune de MONTAGNOLE - Section AH - Parcelle n° 54-55

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage d'habitation dit « Le Hameau du Maistre », situé sur la Commune de MONTAGNOLE (Savoie 73), tel que le périmètre est défini sur les plans de demande de permis d'aménager.

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de MONTAGNOLE, à savoir le PLU. Il complète les articles suivants du PLU.

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Cf PLU

Commune de Montagnole

Règlement

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Cf PLU

ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONSRappels

Prise en compte des risques naturels : avant toute demande d'autorisation d'urbanisme et pour tout aménagement, il faut s'assurer de la constructibilité du secteur en consultant l'étude des risques annexée au PLU, afin d'en connaître les risques. Les prescriptions et les recommandations qui leur sont associées s'imposent.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin chambérien amont s'oppose au PLU. Il s'impose lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol, y compris hors des périmètres réglementés.

Dans tous les secteurs, une bande « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà), pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'emblâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

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 (L.111-15 du code de l'urbanisme).

L'édification de clôtures est soumise à déclaration. Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.

Objectifs de mixité sociale

Les secteurs identifiés au plan de zonage et aux OAP comme étant concernés par l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme devront comporter :

- secteur de la Traverse sud : au minimum 20% de logements locatifs sociaux (exprimés en surface de plancher ou nombre de logements – nombre le plus contraignant des deux) ;
- secteur du Mapas est : 3 à 5 logements en accession sociale et/ou abordable.

Secteurs AUb et AUc

L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et être réalisé en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou sur chacun des sous-secteurs définis aux OAP le cas échéant.

Commune de Montagnole	Règlement
-----------------------	-----------

Peuvent être autorisées, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation ou aux besoins des constructions existantes.

L'extension et la création d'installations à usage d'artisanat sont autorisées à condition de ne pas présenter de nuisances ou dangers pour la sécurité ou la salubrité publiques.
La surface des constructions à usage artisanale est limitée à 50 m² de surface de plancher.

Canalisation de gaz

Dans la zone concernée par les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, il convient de se reporter à la servitude d'utilité publique pour connaître les conditions d'occupation et utilisation du sol.

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

Accès

1. 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.
2. Les accès directs aux chemins ruraux, aux voies communales et aux routes départementales sont réglementés et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.
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 la voie publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Voiries nouvelles

1. Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du déneigement.

ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

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

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

Les constructions seront desservies par la voirie interne projetée, le niveau des constructions projetées devant permettre ce raccordement.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf PLU et plus particulièrement

Les constructions projetées seront raccordées en souterrain aux réseaux d'eau potable, électricité, téléphone, réseaux de communications électronique (THD) et eaux pluviales.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales des lots seront recueillies de façon séparative et rejetées dans le réseau du lotissement prévu à cet effet, les bassins de rétention individuels de régulation étant à la charge de chaque acquéreur. Les eaux de ruissellement seront drainées par des noues réalisées par le lotisseur et raccordées à la rétention commune.

Eaux usées : La zone n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif séparatif, chaque lot devra réaliser un dispositif d'assainissement individuel, raccordé après traitement au réseau collectif des eaux pluviales.

Commune de Montagnole

Règlement

4.2. Assainissement**421. Zones desservies**

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

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

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à être mis hors circuit.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Les préconisations du PIZ et du PPRI devront être prises en compte. Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution privilégiée pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas contraire, un dispositif de rétention muni d'un dispositif de régulation du débit de rejet avant évacuation vers un exutoire (ruisseau ou réseau d'eaux pluviales) devra être mis en place pour compenser les effets de l'imperméabilisation.

Les accès à partir des 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.

4.4. Réseaux divers

Les réseaux de desserte et de distribution devront être enterrés.

ARTICLE AU 5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Le recul minimal des constructions est fixé comme suit :

- 10 m par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération
- 7 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération

Les constructions seront desservies par la voirie interne projetée, le niveau des constructions projetées devant permettre ce raccordement.

Rappel : Séparatif strict des eaux dans les lots. Chaque acquéreur devra entretenir régulièrement son système de traitement des eaux usées et aux pluviales. Chaque acquéreur devra entretenir régulièrement la noue se trouvant à l'intérieur de son lot (curage, désherbage) et la maintenir en état (aucun remblaiement).

ARTICLE 5 SURFACE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Cf PLU

Commune de Montagnole

Règlement

- 7 m par rapport à l'axe des routes communales pour les constructions principales
- 5 m par rapport à l'axe des routes communales pour les constructions annexes
- 3 m par rapport à l'axe des chemins ruraux

La distance se mesure en tout point de la construction.

Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

Il est recommandé d'implanter les portails à 5 mètres au minimum du bord de l'espace public.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront librement.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. 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 4 mètres. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toiture, balcons, escaliers,...

Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

2. Dans la zone de prospect, la construction est possible sous réserve
- que la hauteur maximale hors tout de la construction (la hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais) dans le prospect soit inférieure ou égale à 3 mètres
 - que la longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite soit inférieure ou égale à 6 mètres.

3. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative, pour constituer simultanément des constructions mitoyennes ou en cas d'adossement à une construction déjà existante.

4. Les piscines (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.

5. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront dans les zones prévues à cet effet au plan de composition.

Sur tous les lots ; les constructions pourront être jumelées, formant un seul bâtiment.

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect architectural. Teinte des façades, matériaux, menuiseries, couvertures.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Cf PLU

Commune de Montagnole

Règlement

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais.

La hauteur ne doit pas excéder :

- secteur AUb : 12 mètres au point le plus haut pour les constructions avec toiture terrasse ou plate ou au faitage pour les autres types de constructions.
- en secteur AUc : 7 mètres au point le plus haut pour les constructions avec toiture terrasse ou plate.
- en secteur AUc : 10 mètres au faitage pour les autres types constructions.

Les ouvrages techniques (cheminées,...) sont exclus.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

Dans le cas d'une partie enterrée selon les schémas ci-après, la hauteur de cette partie enterrée n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur si $b \leq a/2$.



La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Il pourra être fait application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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. »

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

Afin de préserver limiter l'imperméabilisation excessive des sols, l'emprise au sol des constructions est limitée à 150 m² par lot.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Cf PLU - secteur AUc

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR1- Implantation des constructions et accès.

Cf PLU

2- Toitures

Cf PLU

3- Façades

Cf PLU

Commune de Montagnole	Règlement
-----------------------	-----------

Les dispositions suivantes pourront être adaptées pour permettre des projets à l'architecture innovante.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs AUB et AUC

1. L'implantation des constructions et accès

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

- Les exhaussements supérieurs à 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.
- Les talus importants modifiant la structure du terrain et les murs de soutènement supérieurs à 1 mètre de haut sont interdits.
- Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages ne pourront être en aval du bâti.

2. La toiture

Construction d'emprise au sol supérieure à 20 m²

Dans le cas de toiture à deux pans, la pente sera de 50 % au minimum, sauf pour les vérandas. Les débords de toiture seront de 0,80 m au minimum, à l'exception de la façade pignon si celle-ci est implantée sur la limite séparative.

Matériaux de couverture : faible relief (aspect tuile plate) et de teinte gris ardoise, à l'exception des structures transparentes ou translucides et des toitures végétalisées ou minérales.

Les systèmes liés aux énergies solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, l'acrotère masquera les châssis et tout autre élément technique (à l'exception des cheminées).

Construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²

Les systèmes liés aux énergies solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, l'acrotère masquera les châssis.

Les matériaux de couverture seront de teinte gris ardoise, à l'exception des structures transparentes ou translucides et des toitures végétalisées ou minérales.

3. Les façades

Les façades seront de teintes pastel. Le blanc pur est autorisé uniquement pour souligner des éléments architecturaux.

Les constructions en rondins ou madrier sont interdites.
Les constructions ou bardages d'aspect bois sont autorisés.

Les façades des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² auront la couleur de la façade de la construction principale ou seront d'aspect bois.

4- Murets

La création de murets est interdite en périphérie et à l'intérieur des lots afin de laisser libre l'écoulement des eaux pluviales.

5- Clôtures

Il n'est pas obligatoire de clore.

Les dispositifs opaques sont interdits.

Les clôtures seront constituées d'un grillage couleur anthracite d'une hauteur maximum d'1,50m.

Les dispositifs opaques (murs, murets, palissades) sont interdits.

6- Portail et portillon :

Portail métallique éventuel ; soit avec barreaudage vertical et soubassement en tôle, soit en tôle avec motifs découpées (éventuellement découpe laser) – l'ensemble teinte anthracite.

Portillon métallique éventuel de même style.

Pilier de portails : en béton 30 cm x 30 cm couronnement béton 42 cm x 42 cm avec pointe de diamant (à enduire teinte ciment naturel) Hauteur 1,60 ml sous couronnement.

Commune de Montagnole

Règlement

4. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. Elles ne devront pas gêner le déneigement.

Les clôtures, si elles sont souhaitées, devront être constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, avec mur éventuel de 1 mètre maximum. La hauteur totale sera de 2 mètres maximum. Tout autre dispositif de type brise vue sera interdit.

Dans le secteur AUe

Dans la zone AUe, l'aspect des constructions sera défini par l'étude de projet d'aménagement global.

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 par tranche commencée de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour toute création de nouveaux logements dans le volume existant, il est exigé :

- 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher
- 2 places par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.

Dans le cas de création de nouveaux logements, les places de stationnement nécessitées par les logements déjà existants devront être conservées.

3. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place par logement.

4. Pour toute opération créant 3 logements ou plus, une place visiteur par tranche commencée de trois logements est exigée.

5. Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux roues non motorisés devra être réalisé pour toute construction comprenant quatre logements ou plus et pour toute construction de 50 m² ou plus de surface de plancher à destination de bureau.

Ce local doit être facilement accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel.

Destination et nombre de places requises :

- 1 place pour 30 m² de surface de plancher destiné à l'habitat.
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher destinés au bureau.

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf PLU et plus particulièrement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur chaque lot.

Il est exigé une place par tranche commencée de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement, dont une place non close. Pour cela il est conseillé à chaque acquéreur de décaler son portail de 5 mètres à l'intérieur du lot.

Les espaces de stationnement et d'accès aux garages seront en revêtement perméable pour limiter l'imperméabilisation des sols. Exemple : Balthazar, evergreen, gravier...etc.

Commune de Montagnole

Règlement

Cette règle s'applique également lors de la création de nouveaux logements dans le volume existant.

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés, hauteur et floraison diverses, à feuillage persistant et non persistant.
Les haies unitaires continues en végétaux à feuillage persistant (ex. laurier, thuyas) sont interdites.

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

Les aires de stationnement collectives sont isolées par des plates-bandes de 1,50 m de large au minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et arbres haute tige, à raison d'un arbre tous les 4 véhicules au moins.

ARTICLE AU 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

Toute construction et installation nouvelle, ou aménagement pour rénovation ou changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments ou installations en communications électroniques très haut débit (fourreaux...)

ARTICLE AU 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS.

Cf PLU. Rappel : interdiction de planter des haies de laurier et de thuyas.

ARTICLE AU 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES.

Cf PLU

ARTICLE AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Cf PLU

ARTICLE AU 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher maximale de l'opération est de 1600m² suivant le tableau ci-dessous.

Lot 1 => 200 m ²
Lot 2 => 200 m ²
Lot 3 => 200 m ²
Lot 4 => 200 m ²
Lot 5 => 200 m ²
Lot 6 => 200 m ²
Lot 7 => 200 m ²
Lot 8 => 200 m ²