

Département de LA SAVOIE

Commune de SAINT PIERRE D'ALBIGNY

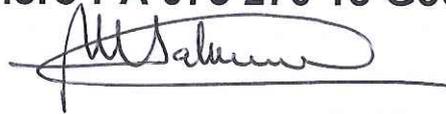
Section Z0

Parcelles n° 2, 3, 4, 6p, 108, 156p, 176, 177p, 194p

Lotissement «Le Clos Saint Vincent»

Règlement

Permis d'aménager modificatif au PA obtenu le 27/02/14
sous le numéro PA 073 270 13 G3002



FONCIPROM
155, Chemin du Gorgeat
38140 RENAGE
Tél. 04 76 06 68 84
Siret 790 866 297 00019

<p>Michel Boissenot Guy Dyen Jean Philippe Fleurantin Frédéric Gaimard</p> <p>Chambéry Bourg Saint Maurice Chindrieux Saint Pierre d'Albigny</p>  <p>S.C.P. de Géomètres Experts</p> <p>Place Charles Albert 73250 ST PIERRE D'ALBIGNY tél : 04 79 71 49 49 fax : 04 79 71 49 50 stpierre@geode.cc</p>	PIECE N° PA10		Modifications	
			Ind.	Date
			A	
	N° Dossier	134971	B	
	Date	Juin 2014	C	
			D	
			E	
		F		
		G		
		H		
		I		
Etabli par : AB		J		
Vérifié par : FD	134971_PA10 – Règlement.doc	K		

REGLEMENT SPÉCIFIQUE AU LOTISSEMENT

LE CLOS SAINT VINCENT

ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être communiqué avec dans tout acte translatif ou locatif de parcelle à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement.

En application de l'article L 315.1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement s'applique pendant une période de dix ans à partir de la date d'obtention de l'arrêté d'autorisation de lotir, sous réserve des dispositions de l'article L315.8 du code de l'urbanisme.

A l'expiration de cette période de dix ans, ce sont les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de SAINT PIERRE D'ALBIGNY qui s'appliqueront. Toutefois, le présent règlement pourra continuer de s'appliquer si les colotis en effectuaient la demande.

Nota : Le terrain est situé en zone 1AU au PLU approuvé en 02/2008 et modifié en 12/2010. Au regard de cette situation, le présent règlement a été rédigé en cohérence avec les prescriptions du zonage.

CARACTERISTIQUE DES ZONES AU

Ces zones, à vocation principale d'habitat, ont pour objet d'assurer un développement organisé, moyennant des prescriptions particulières liées à la desserte et à la mixité de l'habitat notamment ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier,
- Industriel,
- D'entrepôt commercial,

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à l'autorisation à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2
3. Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception de celui prévu à l'article R443.13, 2° alinéa du Code de l'Urbanisme,
4. Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
5. Les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération,
6. L'ouverture à l'urbanisation au « coup par coup ».

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

1. Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les installations classées qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité du quartier,
- Les constructions à usage de services, de commerces, hôtelier et d'activités non nuisantes pour l'habitat,

2. Sous réserve :

- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement,
- que les opérations d'ensemble comportent 20% au moins de logements locatifs aidés par l'Etat (art. L 123-2-d du Code de l'Urbanisme). Ces 20% de logements sociaux seront réalisés sur une partie du lot 19 destiné à recevoir de l'habitat collectif / groupé.

3. Sont également autorisés, opération d'ensemble :

- les équipements d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à l'exception celles de nature à compromettre la réalisation des orientations d'aménagement,
- les annexes des constructions existantes, y comprise les piscines
- les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liées aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêts public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui représenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Chaque lot a un accès automobile sur la voirie du lotissement. Son emplacement est matérialisé sur le plan de composition du lotissement (pièce PA4). Un seul accès automobile par lot est autorisé. Les accès automobiles des lots ne devront pas être clos du côté de la voirie de façon à dégager celle-ci lors des manœuvres d'entrée et de sortie, et à créer au minimum deux places de stationnement non closes soit 25 m². L'aménagement de cet accès sera aux frais exclusifs du propriétaire du lot.
- Les accès de certains lots pourront éventuellement être déplacés le long de la flèche indiquée sur le plan de composition. La demande devra en être faite au lotisseur au moins un mois avant la signature de ses marchés travaux.

2. Voiries :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. La largeur de bande de roulement des voies carrossables est fixée à 5m. Les voies devront être longées par au moins un trottoir, d'une largeur minimale de 1,20m.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres

que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

3. 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 ou dans un exutoire après écrêtement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les eaux pluviales des lots privatifs de maisons individuelles seront infiltrées sur place par un système d'infiltration qui sera à dimensionner et à mettre en place exclusivement par l'acquéreur du lot.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire si les eaux pluviales ne sont pas infiltrées. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire du lot qui doit réaliser les dispositifs adaptés à son opération et au terrain. Des mesures devront également être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols,
- pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- sur les parcelles, y compris, le cas échéant, par la création de bassins de rétentions

4. Electricité, téléphone, câble :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle particulière.

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

1. Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait de 3m minimum. *(L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments les*

encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermes ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de profondeur.)

2. Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Pour les limites séparatives qui constituent les limites de la zone :

Pour toutes les constructions, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m.

2 Pour les limites séparatives internes à la zone :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

3 Toutefois, des règles d'implantation différentes sont admises :

Dans le cas où, sur un terrain limitrophe, une construction est déjà positionnée sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra s'implanter en continuité du bâtiment existant. Les constructions pourront atteindre la limite de parcelle pour établir des bâtiments joints d'architecture similaire, (habitat groupé ou jumelé),

A l'exception des piscines, les constructions annexes et celles à usage de stationnement peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 4 m si leur hauteur maximum n'excède pas 3.5m et si leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2.20m.

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

4 En outre, pour toutes les zones 1AU :

Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est reportée sur le plan du PLU joint en annexe du présent règlement. Hauteur maximale de 15 mètres sur le lot 19 destiné à recevoir de l'habitat collectif / groupé et hauteur maximale de 9 mètres sur les autres lots

Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Il est rappelé que les permis de construire ou d'aménager sont soumis à l'avis de l'architecte consultant de la commune, les prescriptions issues de la consultation devront être intégrées au projet. En outre, en annexe du règlement, un cahier de prescriptions architecturales fixe les grands principes à respecter en termes d'aspect extérieur des

constructions. Seul l'avis de l'architecte consultant pourra permettre de déroger aux prescriptions définies dans ce cahier, notamment dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (en particulier dans un objectif d'efficacité énergétique). L'architecte consultant pourra par ailleurs imposer des dispositions non prévues dans le cahier.

Les toitures : Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas de volumes accolés au volume principal du bâtiment (ce dernier devant posséder un toit à deux pans au moins)

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de voies publiques et de desserte.

2. **Pour les constructions à usage d'habitation de cinq logements au plus :**

2 places par logement sont exigées

3. **Pour les constructions à usage d'habitation de plus de cinq logements ou opération conduisant à la création de plus de cinq logements :**

2 places par logement. Une place supplémentaire de stationnement par tranche de 5 logements exigée dans les espaces communs

4. **Pour les constructions à usage autre qu'habitation :**

Le nombre et la localisation des aires de stationnement doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

Sont exigées :

- Pour les commerces, une place pour 25m² de surface de surface de vente.
- Pour les bureaux, une place pour 20m² de surface de plancher hors œuvre.
- Pour les établissements artisanaux, une place pour 25m² de SHON.
- Pour les hôtels : une place par chambre.

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

Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile (y compris les aires de stationnement) ou piétonnière doivent être engazonnés ou plantés. Les aires de stationnement de plus de 200 m² devront être plantées à raison d'un arbre toutes les quatre places. Ces plantations pourront être regroupées dans un ou plusieurs espaces verts recouvrant 10 % de la surface des

aires de stationnement. L'organisation des espaces communs doit permettre l'aménagement d'aires de jeux et de loisirs.

Les haies plantées devront être composées de 3 essences variées. Les haies mono spécifiques sont interdites. Les essences locales devront être privilégiées

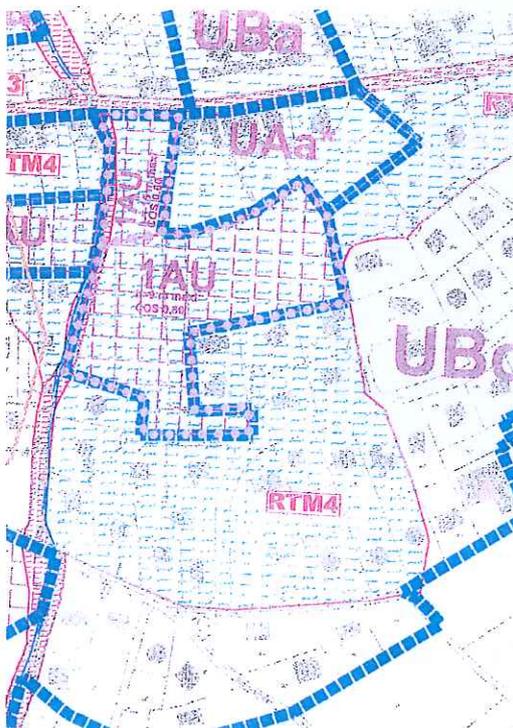
Concernant les piétonniers situés entre les lots 15 et 16 et entre les lots 12, 13 et 15, les murs pleins sont interdits ainsi que les haies denses. Aucun débord des haies vives plantées n'est toléré sur les piétonniers.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Les coefficients d'occupation des sols sont reportés sur le plan du PLU ci dessous.

- Zone 1AU « nord »: Il est affecté à cette zone d'une surface de 3018 m² un COS de 0.60 soit une surface de plancher maximale de 1810 m². Suivant l'orientation d'aménagement de ce secteur, cette zone est destinée à recevoir de l'habitat collectif / groupé dont les 20% de logements sociaux du nombre total de logements de l'opération.
- Zone 1AU « sud »: Il est affecté à cette zone d'une surface de 13 639 m² un COS de 0.30 soit une surface de plancher maximale de 4092 m². Cette zone est destinée à recevoir 18 lots. Cette Surface de Plancher sera répartie par l'aménageur qui fournira à chaque acquéreur une attestation lui indiquant la Surface de Plancher affectée à son lot.

Hauteur maximum et COS applicables :



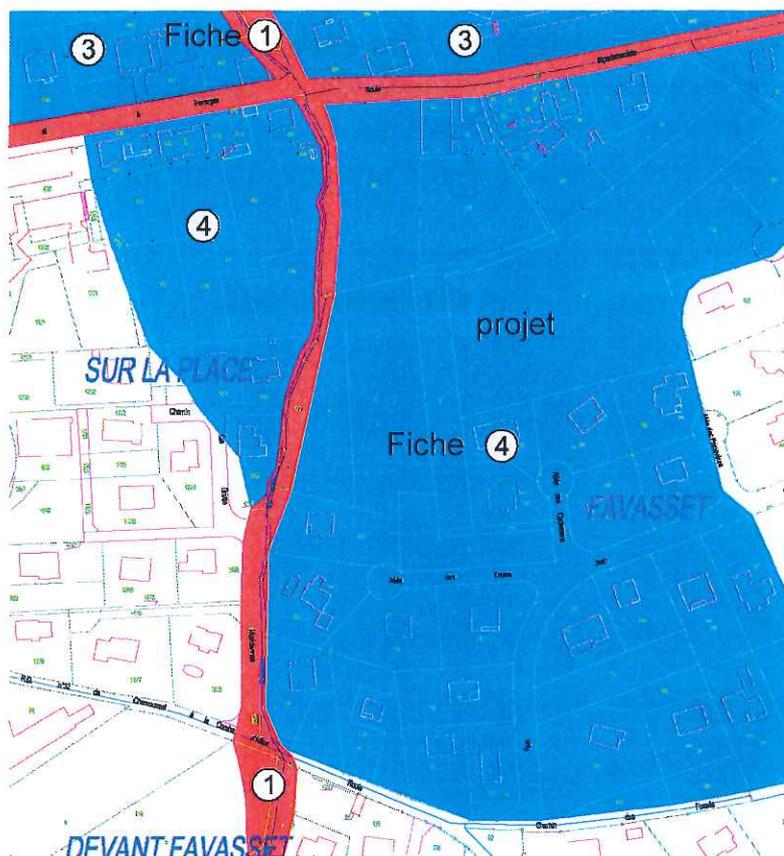
ARTICLE 15 – PRESCRIPTION RELATIVE A L'ETUDE ET ZONAGE DES RISQUES D'INONDATION DU RUISSEAU DE FAVASSET

Prise en compte des risques naturels :

Nonobstant les utilisations et occupations du sol autorisées en zone 1AU, dans les secteurs soumis à un risque naturel le long du ruisseau de Favasset, tel qu'il a été défini dans l'étude RTM, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées par les fiches et sous réserve du respect des prescriptions définies par ces fiches suivant le niveau de risque.

Il est à noter que l'ensemble des 19 lots sont impactés par l'aléa faible d'écoulements qui renvoi à la fiche 4 jointe ci après. La limite de la zone rouge d'inconstructibilité est reportée sur le plan de composition. Elle impacte très légèrement les fonds des lots 15 et 16 ainsi que la bande verte de terrain en limite ouest du projet sur quelques mètres de largeur. Se reporter à la fiche 1 jointe ci après.

Secteur Favasset



Echelle : 1/2000

FICHE n°1 :

Constructibilité de la zone : inconstructible

- Maintien du bâti à l'existant (aménagement possible dans le volume existant, sans changement de destination à l'exception de toute modification de celle-ci entraînant une diminution de la vulnérabilité).
- Extensions limitées possibles dans le cadre de travaux de mise en conformité du bâti existant avec les recommandations et/ou prescriptions définies ci-après.

Il convient de stopper l'implantation de nouveaux bâtiments pour au moins l'une des raisons suivantes :

- cette zone est exposée à des inondations d'intensité forte ;

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux polluants, putrescibles ou flottants pouvant être atteints ou emportés par la crue centennale, les nouvelles aires de stationnement ainsi que les remblais et les aménagements ou ouvrages non visés au chapitre « autorisations » de la présente fiche ;

Sont autorisés :

- Les aménagements ou occupations du sol ne générant ni remblais, ni obstacle, et étant totalement transparents à l'écoulement des eaux ;
- Les travaux et aménagements destinés à réduire les risques ;
- Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés ;
- Les remblais justifiés par un dire d'expert hydraulique et validé par les services de l'état, ainsi que ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions existantes.

Mesures concernant les bâtiments :

	Bâti existant		
	Bâti existant en l'état	Projets d'aménagements	Projets d'extensions
Façades amont (faisant face à l'écoulement)			
sur les 1,5 premiers mètres : - aveugles et étanches, - façades résistant de façon homogène à une surpression dynamique de 10 kPa,	R	P	P
Façades latérales : (dans l'axe de l'écoulement)			
sur le premier mètre : - aveugles et étanches, - façades résistant de façon homogène à une surpression dynamique de 5 kPa.	R	P	P
Façades avale : (tournant dos à l'écoulement)			
- premiers niveaux planchers situés au minimum à plus de 1 mètre au dessus du terrain naturel ou des voies de circulation au droit du projet quand celles-ci constituent un axe de vif écoulement.	R	R	P

Fondations :

les constructions doivent être fondées dans le sol de manière à résister aux affouillements, tassements ou érosions localisées.	R	R	P
Sous-sols :			
Création de sous-sols interdite.	P	P	P
Equipements sensibles :			
- les matériels électriques et les réseaux de distribution de téléphone, d'eau potable, de gaz et de chaleur devront (en cas de construction ou de réfection) être placés de manière à autoriser leur fonctionnement, y compris en période d'inondations ; - les stockages souterrains de combustibles devront être parfaitement étanches et leurs orifices de remplissage devront être placés à plus de 1,5 m au dessus des voies de circulation ; - les citernes de stockage et mobiliers d'extérieur devront être transparents vis à vis du risque hydraulique, ancrés, lestés ou équipés de murets de protection, de manière à ne pas être emportés par le courant.	P	P	P
P : prescriptions ; R : recommandations			

Autres Prescriptions :

- Surveillance et entretien régulier du lit du cours d'eau (billonnage des arbres pouvant être emportés par les crues, récolte et évacuation des bois morts, curage suite à des dépôts de crue ...). Cette prescription s'ajoute à l'obligation de maintenir, le cas échéant, les défenses déportées existantes en état d'efficacité optimum

FICHE n° 4

Constructibilité de la zone : La zone est constructible.

Mesures concernant les bâtiments :

	Bâti futur	Bâti existant		
		Bâti existant en l'état	Projets d'aménagement	Projets d'extension
Façades amont : (faisant face à l'écoulement)				
sur 0.5 mètre : - aveugles et étanches, - façades résistant de façon homogène à une surpression dynamique de 5 kPa,	P	R	P	P
Façades latérales : (dans l'axe de l'écoulement)				
sur 0.3 mètre : - aveugles et étanches, - façades résistant de façon homogène à une surpression dynamique de 3 kPa.	P	R	P	P
Façades aval : (tournant dos à l'écoulement)				
- premiers niveaux planchers situés au minimum à plus de 0.3 mètre au dessus du terrain naturel ou des voies de circulation au droit du projet quand celles-ci constituent un axe de vif écoulement.	P	R	R	P
Fondations :				
les constructions doivent être fondées dans le sol de manière à résister aux affouillements, tassements ou érosions localisées.	P	R	R	P
Sous-sols :				
sous-sols non habitables autorisés dès lors que la construction garantit l'absence d'entrée d'eau, notamment au niveau des accès.	P	R	P	P
Equipements sensibles :				
- les matériels électriques et les réseaux de distribution de téléphone, d'eau potable, de gaz et de chaleur devront (en cas de construction ou de réfection) être placés de manière à autoriser leur fonctionnement, y compris en période d'inondations ; - les stockages souterrains de combustibles devront être parfaitement étanches et leurs orifices de remplissage devront être placés à plus de 1 m au dessus des voies de circulation ; - les citernes de stockage et mobiliers d'extérieur devront être transparents vis à vis du risque hydraulique, ancrés, lestés ou équipés de murets de protection, de manière à ne pas être emportés par le courant.	P	P	P	P
P : prescriptions ; R : recommandations				

Département de LA SAVOIE

Commune de SAINT PIERRE D'ALBIGNY

Section Z0

Parcelles n° 2, 3, 4, 6p, 108, 156p, 176, 177p, 194p

Lotissement «Le Clos Saint Vincent»

Annexe au Règlement

Cahier des recommandations architecturales



Michel Boissenot
Guy Dyen
Jean Philippe Fleurantin
Frédéric Gaimard

Chambéry
Bourg Saint Maurice
Chindrieux
Saint Pierre d'Albigny

S.C.P. de
Géomètres
Experts

Place Charles Albert
73250 ST PIERRE D'ALBIGNY
tél : 04 79 71 49 49
fax : 04 79 71 49 50
stpierre@geode.cc

Annexe à PIECE N° PA10

N° Dossier 134971

Date dec 2013

Etabli par : AB
Vérifié par : FD 134971_PA10 – Règlement.doc

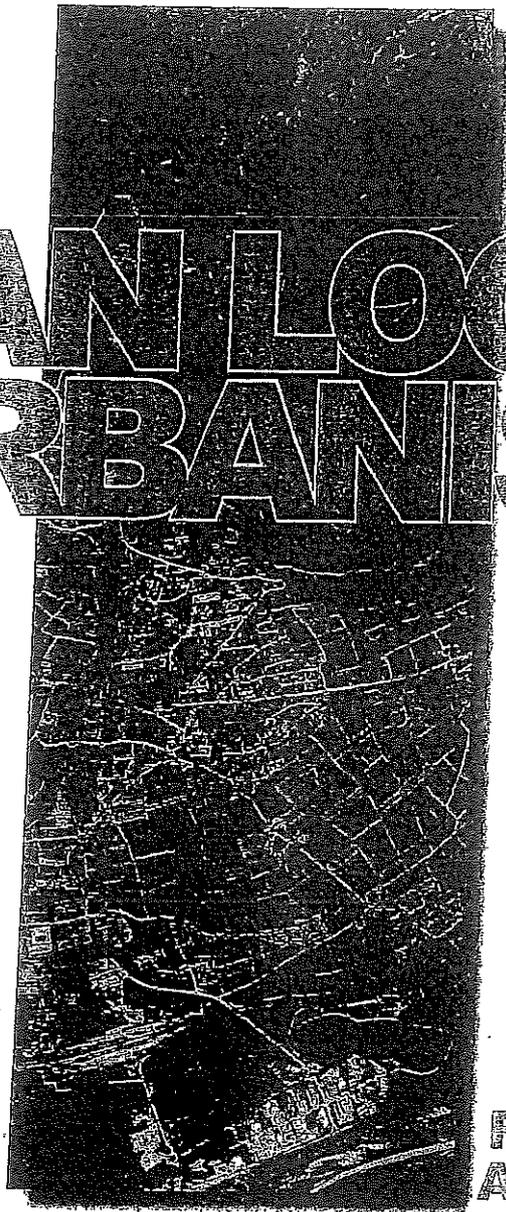
Modifications
Ind. Date

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K

Département de Savoie
Métropole Savoie

Saint Pierre d'Albigny

PLAN LOCAL D'URBANISME



15/02/2008

Février 2008
Approbation

Cahier des recommandations architecturales

REGLES QUI S'APPLIQUENT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (SAUF ZONE UAA)

PRESCRIPTIONS GENERALES

Les indications du présent cahier ne sont pas suffisantes pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité parfaitement intégrée dans son environnement. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites ou aux paysages naturels, ou contreviennent aux dispositions suivantes.

De manière générale

Les constructions doivent présenter un volume harmonieux et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages

Le pastiche d'une architecture étrangère à la Combe de Savoie est interdit.

Adaptation de la construction au terrain

Les remblais de plus de 1 m de hauteur sont interdits par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de remblais pourrait être portée à 2 m dans le cas d'une étude d'intégration particulière.

L'entretien

Les constructions, clôtures et espaces extérieurs, quelle qu'en soit la destination et même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du secteur ne s'en trouvent pas altérés.

Démolitions

Du fait de la valeur patrimoniale des constructions anciennes et de leur rôle dans la perception globale du paysage de Saint Pierre d'Albigny, aucune démolition de tout ou partie d'un immeuble ne sera faite sans accord préalable de la Municipalité dans les zones UA, centre anciens des hameaux présentant des constructions typiques de la Combe de Savoie

Les annexes

Les annexes, telles que garages, abris divers, etc pourront être séparées du bâtiment principal, notamment dans le cas de terrain en pente

LES TOITURES

Leur géométrie

Les toitures doivent être constituées de plusieurs pans de pentes comprises entre 60% et 80%. Toutefois, pour les annexes détachées du volume principal, d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 15 m², la pente de toit minimale est fixée à 40%. En secteur UA, correspondant à l'emprise des villages et hameaux anciens les pentes devront être supérieures ou égales à 60%. Le faitage sera obligatoirement, sauf dans le cas de constructions groupées, dans le sens de la grande dimension du bâtiment avec décrochements possibles en plan et en hauteur, débords minimum : 0,80 m.

Dans le cas de réalisation de croupes, la longueur prise horizontalement à l'entrait ne sera pas inférieure à 4 mètres

Les toitures doivent recouvrir entièrement les balcons et escaliers extérieurs jointifs au bâtiment.

Les barres à neige sont imposées pour les toitures des constructions se trouvant à une altitude supérieure à 500 mètres. Sur l'ensemble du territoire, elles sont imposées pour tous les pans de toiture donnant sur la voie publique

Les toitures à deux pans inversés sont interdites, de même que les toitures à un seul pan ne sont autorisées que dans le cas de constructions d'annexes adossées avec le bâtiment existant et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures.

Les toitures terrasses de petites dimensions peuvent être utilisées comme éléments architecturaux de liaison entre deux corps de bâtiments principaux ou dans le cas d'annexes partiellement enterrées. Dans tous les cas, leur superficie doit être inférieure à celle des toitures inclinées.

Les ouvertures

Les ouvertures de type « jacobine » prismatique (houteau) ou classique, les fenêtres de toiture (éléments transparents de type « velux ») sont autorisées, les « chiens-assis » sont interdits.

Les matériaux

Les matériaux de couverture seront obligatoirement de teinte gris ardoise moyen et similaires à l'ardoise naturelle.

Dans le périmètre des villages ou hameaux sensibles correspondant aux secteurs UA b et Nh, l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle ou du bac acier est obligatoire.

Dans le cas de rénovation d'une toiture existante de teinte rouge, la tuile de couleur ardoise sera imposée ; la tuile de teinte rouge pourra être tolérée pour conserver une unité architecturale (rénovation que d'une seule partie de la toiture)

En cas d'adoption d'un système de chauffage solaire, les couvertures (et les façades) pourraient être revêtues de matériaux translucides non réfléchissants dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une étude particulière d'intégration

Les éléments de toiture

Les sorties de cheminées doivent être regroupées de préférence, de façon à obtenir une section minimale de 0,50 m x 0,50 m et être situées près du faitage.

LES FAÇADES

Matériaux et couleurs

Les constructions tout bois de type aspect madrier sont interdites

Dans les secteurs UA, Nh et A occupés par du bâti traditionnel (villages ou groupements bâtis) la proportion de maçonnerie par rapport aux parties traitées en bois sera nettement dominante, toutefois les annexes de petites dimensions (garages, abris divers, etc.) pourront être traitées entièrement en bois

Dans les secteurs UB, les constructions à ossature bois sont autorisées ainsi que celles à prédominance de bois, à la condition d'exprimer un volume adapté aux caractéristiques locales

Les enduits devront être d'apparence truelle teintés dans la masse ou peints, de teinte grise ocrée traditionnelle, à l'exclusion des teintes blanches blanc cassé ou gris ciment.

Dans le cas de restauration de bâti traditionnel, notamment dans les secteurs UA, A et Nh, l'apparence « pierre sèche » ou enduit « à pierre vue » doit être maintenue, la structure pourra être agrémentée d'une ossature bois de teinte « bois »

Menuiseries et boiseries extérieures

En particulier dans les secteurs de bâti ancien évoqués plus haut, les parties bois traitées en bardages seront constituées de planches verticales délignées, largeur minimale de 18 à 20cm. Dans le cas de réalisation de caissons sous débord de toiture, des matériaux de caractéristiques identiques seront utilisés

Teinte du bois

Teintes autorisées Noyer clair ou moyen, châtaignier ou « vieux chêne » à l'exclusion du chêne clair (un nuancier des teintes d'enduits et de bois utilisables peut être consulté en mairie)

Les peintures pourront être autorisées sauf contexte particulier. Néanmoins, toutes études de teinte en peinture ou lasure sont à soumettre en mairie

Les ouvertures

Dans le cas d'aménagement de bâti traditionnel, on s'attachera à conserver au maximum les dimensions et les proportions des ouvertures existantes (notamment proportions rectangulaires affirmées, grand côté dans le sens de la hauteur pour les fenêtres)

Dans le cas de constructions nouvelles, les pleins seront dominants par rapport aux vides, les grandes ouvertures correspondant essentiellement aux pièces de séjour et aux garages dans les zones UA et Nh

DETAILS ET ACCESSOIRES

Les clôtures

Les clôtures, implantées en limite séparative ou en limite de domaine public, lorsqu'elles seront jugées indispensables, notamment pour respecter la continuité du paysage urbain s'harmoniseront avec le bâtiment à construire et les clôtures voisines.

Elles ne devront pas gêner la visibilité le long des voiries notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque

Sont imposés en matière de clôture dans les différents secteurs

En UBa et 1AU à vocation principale d'habitat collectif grillages seuls

- En UBb et 1AU à vocation principale d'habitat intermédiaire grillages seuls ou murs bahut + grillage
- En UBc et 1AU à vocation principale d'habitat individuel . grillages seuls, murs bahuts + grillage ou murs pleins

En zone A, les clôtures devront être accompagnées de plantation végétales

Les clôtures seront réalisées de la façon suivante

- Mur enduit, aspect identique à celui prescrit pour les façades, hauteur maximale 2,00m en prolongement de la construction.
- Réalisation en planches horizontales de préférence ou treillis de bois.
- Haie végétale doublée d'un grillage posé éventuellement sur un mur bahut.

Les portails ne dépasseront pas, également, cette hauteur et seront traités également avec le même souci d'harmonie

Les escaliers extérieurs et balcons

Seront traités de préférence entièrement en bois (cette disposition étant obligatoire dans le périmètre des secteurs UA et Nh) et leur emprise largement recouverte par les débords de toiture Les garde-corps auront des formes simples et seront réalisés en bois ou en métal (teintes bois, noir mat, gris clair ou vert bronze). Les barreaudages seront rectilignes et verticaux de préférence. Dans les secteurs UAb et Nh le garde-corps de type traditionnel (avec bois carré) sera maintenu

Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Celles apposées à plat ou parallèlement à leur support, ne doivent pas dépasser les limites du mur qui les supporte ou de la toiture prise en élévation.

Les antennes

Les antennes et paraboles doivent être intégrées de la façon la plus discrète possible et de manière à réduire notamment l'impact visuel depuis les voies et espaces publics

ADAPTATIONS

Toute adaptation mineure à ces règles devra être appuyée d'une pièce justificative de façon à pouvoir apprécier l'effort d'intégration au milieu naturel ou au contexte bâti.

Les hauteurs de constructions fixées au PLU ont été fixées dans le souci d'une harmonisation avec l'environnement bâti existant. Toutefois, des adaptations à ces règles peuvent être admises pour des constructions existantes dans le but de mieux les intégrer dans le cadre patrimonial de la commune

Dans le cas de la transformation d'une toiture terrasse en toiture plus traditionnelle de type deux pans ou quatre pans, la hauteur autorisée peut être majorée du niveau des combles ainsi créés, le mur d'appui de la nouvelle toiture ne pouvant excéder d'un mètre le niveau de la toiture initiale. Il en est de même pour une toiture à un pan, le mur pris en compte pour le mur d'appui ne pouvant excéder d'un mètre le niveau le plus bas de la toiture initiale


MUNICIPALITÉ
155 - Chemin du Gorgeat
38140 RENAGE
 Tél. 04 76 06 68 84
 Siret 790 866 297 00019

