

Département de LA SAVOIE

Commune de BOURGNEUF

Section ZC  
Parcelle n°17

Lotissement «Le Clos des Curtannes»

# Règlement



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  
spierre@geode.cc

	PIECE N° PA10	Modifications	
		Ind.	Date
		A	
		B	
N° Dossier	155193	C	
Date	18 septembre 2015	D	
		E	
		F	
		G	
		H	
		I	
Etabli par : FD		J	
Vérifié par : FD	155193_PA10 – Règlement.doc	K	

# REGLEMENT SPÉCIFIQUE AU LOTISSEMENT

## LE CLOS DES CURTANNES

Le lotissement ne comportant pas de parties communes générant des charges régulières à partager, aucune Association Syndicale de Lotissement (ASL) n'est créée.

Le terrain est situé en zone INAc, au PLU modifié approuvé en 08/2006. La zone INAc est destinée à l'habitat de type UC au POS approuvé en 04/2000.

Au regard de cette situation, le présent règlement a été rédigé en cohérence avec les prescriptions du zonage.

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE INA

Cette zone comprend des terrains naturels destinés à recevoir une urbanisation organisée. Ces zones peuvent être urbanisées soit par création d'une ZAC, soit par la réalisation, aux conditions fixées par le règlement, de lotissement ou d'opérations d'ensemble dont la nature ou l'importance est compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

Dans le cadre de la réglementation en vigueur une participation pourra être demandée aux aménageurs. En tout état de cause, les opérations ne peuvent donner lieu à un accroissement des charges publiques, qui ne soit compensé.

La zone INAc est destinée à l'habitat de type UC.

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

#### ARTICLE INAC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Rappels
  - 1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration (Article L441 du Code de l'Urbanisme)
  - 1.2. Les installations et travaux divers définis à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - 2.1. Les constructions à usage :
    - a) d'habitation
    - b) d'équipement collectif
    - c) hôtelier
    - d) petit artisanat
    - e) commercial
  - 2.2. L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sans changement de destination.
  - 2.3. Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.
  - 3.1. La conception et la localisation du projet ne devront pas conduire à des délaissés de terrain inconstructibles et l'opération devra être compatible avec le développement ultérieur de la zone.
  - 3.2. Les équipements publics desservants le terrain devront être adaptés à l'importance de l'opération projetée.

3.3. Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants repérés au plan, des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999).

Axe bruyant de Catégorie 1 : Voie ferrée Culoz-Modane – 300m du bord du rail extérieur de la voie la plus proche

Axe bruyant de Catégorie 2 : Autoroute A43 – 250m du bord extérieur de la chaussée la plus proche

Axe bruyant de Catégorie 3 : RN 6 – 100m du bord extérieur de la chaussée la plus proche

## **ARTICLE INAC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE INAC3 A INAC13 –**

Les opérations autorisées seront instruites selon les règles de la zone UC.

### **ARTICLE INAC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.35.

### **ARTICLE INAC15 – POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'extension du bâti.

Elle est réservée principalement à l'habitation et aux activités compatibles avec celui-ci.

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

#### ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Rappels
  - 1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration (Article L441 du Code de l'Urbanisme)
  - 1.2. Les installations et travaux divers définis à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
2. Sont notamment admis :
  - 2.1. Les constructions d'habitations nouvelles
  - 2.2. L'aménagement et l'extension des bâtiments existants
  - 2.3. La construction de bâtiments artisanaux, hôteliers, commerciaux sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances à l'habitat.
  - 2.4. Les annexes des habitations et les garages.
  - 2.5. Les bâtiments et installations liés aux services publics et aux équipements collectifs.

#### ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non prévu à l'article UC 1.

1. L'ouverture de carrières,
2. Les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
3. Les installations classées soumises à autorisation,
4. Le stationnement isolé des caravanes,
5. Les dépôts de toute nature,
6. Les terrains de camping et de caravanning.

### SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
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 peut être interdit.
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.
4. Les portails devront être construits en retrait de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors de l'emprise de la voie publique.

## ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau

#### 1.1. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 1.2. Zones non desservies

En l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur rappelée dans la note d'information jointe aux annexes sanitaires.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics d'assainissement.

#### 2.2. Zones non desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales, de façon à devoir être ultérieurement raccordée au réseau public séparatif, selon les dispositions annoncées aux annexes sanitaires.

### 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 agréé par la commune.

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

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics d'assainissement.

## ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales
- hors agglomération 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale n°925
- en agglomération 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale n°925
- 14 mètres par rapport aux axes des autres voies départementales.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

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

En cas de lotissement la construction peut être implantée en limite de propriété.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 9m au faîtage par rapport au terrain naturel.

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Afin de mieux répondre à leur demande et veiller à la meilleure intégration des projets, la commune conseille aux usagers de s'informer en Mairie au plus tôt.

1. Le respect du caractère de l'environnement et des constructions existantes dans le groupement bâti ancien considéré est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions et l'aspect des matériaux utilisés. L'unité de l'ensemble bâti doit prévaloir sur les expressions individuelles.
2. Adaptation au terrain naturel, les constructions seront intégrées au profil du terrain naturel avant travaux, afin de réduire au maximum les mouvements de terre
3. Le volume construit exprimera les fonctions du bâtiment créé en différenciant le corps principal des annexes.
4. Les toitures
  - a. elles seront à deux pans (éventuellement avec croupe) avec une pente comprise entre 60% et 100%
  - b. les toitures seront en ardoise, ou de couleur gris ardoise
  - c. le sens du faîtage sera parallèle à la dominante des toits environnants
  - d. les débords seront suffisants afin de protéger le haut des façades
  - e. les toitures à un pan sont interdites, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal
  - f. les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les annexes peu élevées (rez de chaussée) accolées au bâtiment principal et pour les annexes intégrées à un terrain naturel en pente.

### 5. Façades

Enduit projeté plus ou moins taloché, de tons pastels (légèrement colorés) s'harmonisant avec les constructions environnantes. Les couleurs vives et le blanc pur en grande surface sont interdits.

Les façades peuvent présenter du bois apparent, (bardage vertical, notamment sur le triangle supérieur des pignons). Il sera de teinte foncée.

6. Les annexes, murs d'accompagnement de soutènement, de clôture, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec le bâtiment principal.
7. Paysage :

Les plantations seront réalisées en mélange d'espèces locales et s'intégrer au paysage local.

## ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, accès compris.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

1 place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place et 1/2 par logement.

2. Pour les bâtiments artisanaux

1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

3. Pour les bureaux

1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

4. Pour les restaurants et hôtels

1 place pour 10m<sup>2</sup> de restaurant et

1 place par chambre

5. Pour les salles de spectacles et de réunions

1 place pour 5 sièges

6. Pour les commerces

1 place pour 10m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **ARTICLE UC 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.35.

Il ne s'applique pas aux bâtiments et aux équipements publics.

#### **ARTICLE UC 15 – POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.



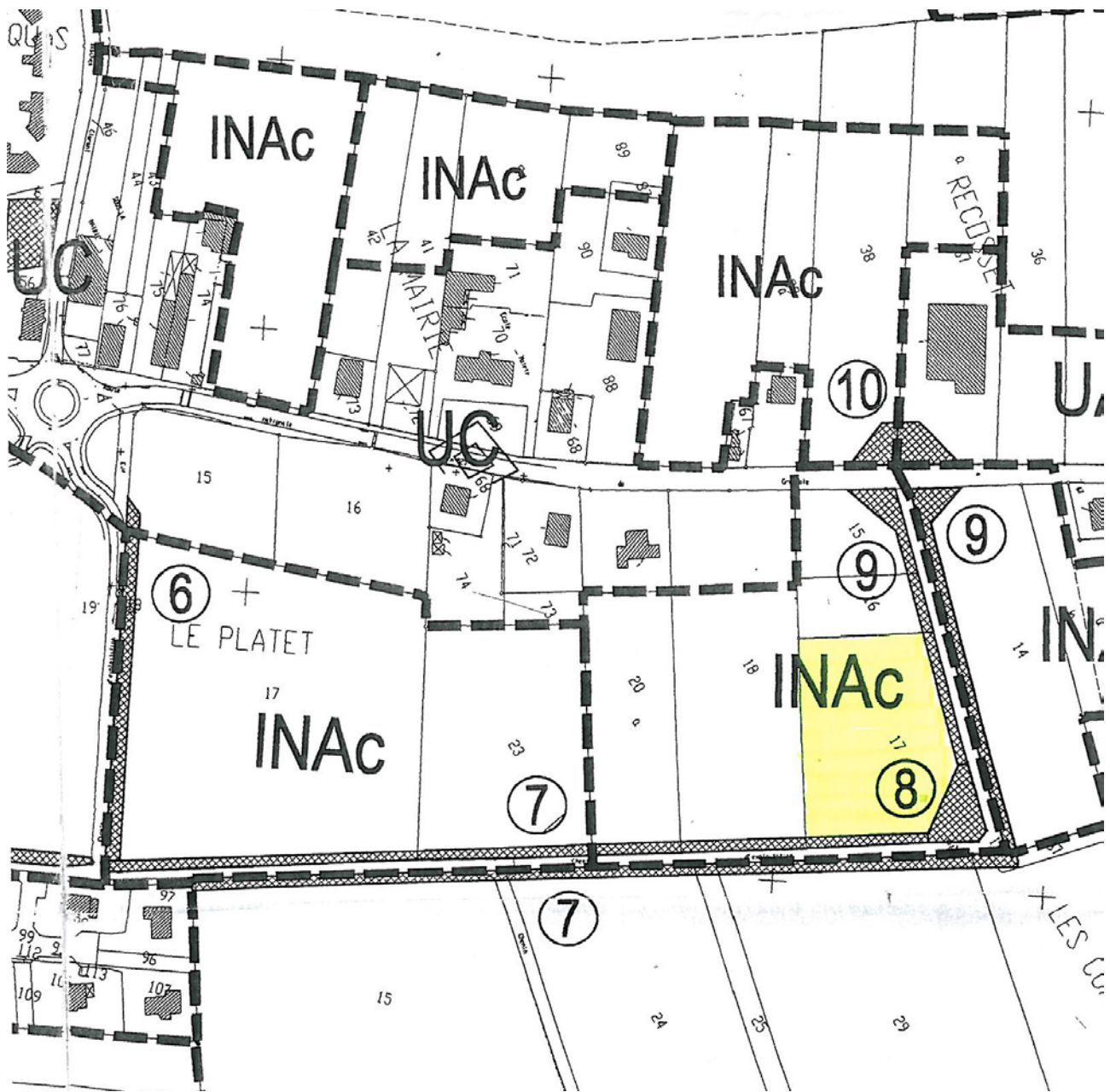


Figure 1 : plan de zonage figurant au POS

Nous rappelons également que le terrain dépend de la zone Bi du **règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Combe de Savoie** (PPRi), dont voici un extrait de la version consultable en ligne sur le site <http://www.savoie.gouv.fr/> :

## Autorisations Bi :

*(Autorisations pour toutes zones)*

- Les aménagements nécessaires à des **misés aux normes** en les couplant si possible à un renforcement de la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens.
- **L'extension limitée** non renouvelable, des bâtiments (sauf pour les établissements sensibles situés en zone rouge), est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol initiale avec un maximum de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve :
  - de ne pas créer de sous-sol ;
  - de ne pas créer de lieu de sommeil en dessous de la cote d'inondation ;
  - de prendre en compte les prescriptions applicables à l'existant (titre V) dès la construction de l'extension et si possible les appliquer à l'existant afin d'en réduire la vulnérabilité ;
  - de surélévation de l'extension selon la règle « Hors d'eau ». Il pourra être dérogé à cette règle si la surélévation ne peut être envisagée pour des raisons techniques dûment justifiées, à condition que le pétitionnaire présente un projet qui améliore ou tout le moins n'aggrave pas la vulnérabilité globale du bâtiment ;
- Les **balcons** situés au-dessus de la cote d'inondation quand celle-ci est connue et supérieure à 1m, et sinon à 1m au-dessus du terrain naturel ;
- Les **auvents** et leurs appuis, à condition que ceux-ci soient ancrés au sol de manière à ne pas pouvoir être emportés par les eaux et que le terrain ne fasse pas l'objet de remblaiement ;
- Les **hangars non clos** assurant une transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une **activité existante** ou à participer à son extension et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, tassements, érosions et chocs d'embâcles. Tout stockage de produit polluant ou sensible ou risquant d'être emporté par la crue devra être placé sur des planchers ou dans des contenants au-dessus de la cote de référence. Les équipements ou matériels mobiles entreposés au sol devront pouvoir être évacués ou mis hors d'eau en moins d'une heure.
- Les **changements de destination** de plancher, s'ils entraînent une diminution de la vulnérabilité ou au moins n'aggravent pas la situation en période de crise sous réserve d'attestation PCS ;
- Les **parkings** de surface (sans sous-sols), lorsqu'ils ne réduisent pas le champ d'expansion des crues (neutralité hydraulique) sous réserve que leur implantation ne puisse être envisagée dans des conditions technico-économiques acceptables sur un site moins exposé à l'aléa, sous réserve de la mise en place de dispositifs adaptés d'information, d'alerte, d'évacuation rapide et d'interdiction d'accès en cas de crue, prévus dans le cadre du PCS
- Les **infrastructures de transport** dans la mesure où elles n'aggravent pas les risques ;
- Les **ouvrages collectifs** liés à l'eau potable et à l'assainissement (stations de pompage, station de traitement...) et les **locaux techniques et équipements, de service public ou d'intérêt général**, sous réserve que leur implantation ne puisse être envisagée dans des conditions technico-économiques acceptables sur un site moins exposé à l'aléa, et sous réserve de mise en œuvre de protections adaptées des installations sensibles, définies au préalable par une étude de risque à joindre au permis de construire ;
- Les aménagements à **vocation sportive ou de loisir** et leurs équipements (vestiaires, sanitaires... constructions limitées à 20 m<sup>2</sup>) sous réserve qu'ils ne génèrent pas d'obstacles préjudiciables au bon écoulement des eaux, et sous réserve d'attestation PCS ;
- Les **clôtures sans muret** sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 50%. Aucune disposition particulière n'est exigée pour les portails d'accès ;
- Les **haies**, sous réserve de préserver le bon écoulement des eaux.

(Autorisations pour toutes zones sauf zone Rd)

- Les **constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>** (à usage de garage, de remise, d'abri de jardin... ou nécessaires à la pratique d'activités sportives ou à l'observation du milieu naturel...), sous réserve qu'elles ne servent pas de lieu de sommeil, de les fixer au sol de manière à résister à la crue, et de ne pas y stocker de matériel sensible à l'eau ;
- La création et l'extension de **gravières** ;
- Les dispositifs de **production d'énergie** électrique autonome sous réserve qu'ils résistent à l'inondation et qu'ils préservent le bon écoulement des eaux.

(Autorisations spécifiques Bi)

- **Les parkings en sous-sols, sous réserve que la demande d'urbanisme montre que des dispositions sont prises empêchant les entrées d'eau (de ruissellement ou d'infiltration).**

*Les parkings de surface sont autorisés sous conditions en toutes zones.*

- **A l'exception des établissements sensibles, les constructions nouvelles, les extensions (de plus de 20% ou 150 m<sup>2</sup>) et reconstructions des bâtiments existants sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :**

- Les remblais seront strictement limités à la mise hors d'eau et à l'accès des constructions nouvelles ou existantes, Pour les lotissements et opérations assimilées, un schéma d'écoulement et d'évacuation des eaux de crue sera étudié et joint à la demande d'urbanisme ;
  - les sous-sols sont interdits, (sauf à usage de parking : Cf. ci-dessus) ;
  - règle « hors d'eau ». Pour les extensions et les reconstructions, si la surélévation ne peut être envisagée pour des raisons techniques, dûment justifiées, le pétitionnaire devra présenter un projet qui améliore ou tout le moins n'aggrave pas la vulnérabilité globale du bâtiment ;
  - Sont admis -avec les règles énoncées ci-dessus- **les extensions** d'établissements nécessaires à la **gestion de crise**, sous réserve qu'ils puissent être intégrés au PCS (attestation PCS) ;
  - Sont admis -avec les règles énoncées ci-dessus- les constructions et reconstructions d'établissements nécessaires à la **gestion de crise**, sous réserve que leur **implantation** ne puisse être envisagée dans des conditions technico-économiques acceptables sur un site non exposé à l'aléa, et sous réserve d'une étude de risque à joindre au permis de construire ; et sous réserve qu'ils puissent être intégrés au PCS (attestation PCS)
- Les **piscines** hors-sol de moins de 20 m<sup>2</sup> à condition d'être fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux, et les piscines enterrées ou fondées à condition de mettre en place un balisage permettant de repérer l'emprise du bassin en période d'inondation ;
  - Les dépôts permanents de bois nécessaires aux activités professionnelles sous réserve de mise en place d'un dispositif adapté pour retenir les bois en cas de crue.