

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

Communes d'Aiton 73220 et de Chamousset 73390

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
ZAC des VERNEYS

"ARC - ISERE"

REGLEMENT

PREFECTURE DE LA SAVOIE

Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral
du - 7 AVR. 1999

Le PREFET

MODIFICATION N° 2

Par le Préfet et par délégation,
le Attaché Chef de Bureau.



Chantal CHAMPSAUR

TITRE I - GENERALITES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles R 311-1 à 311-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z) établi pour la Zone d'Aménagement Concerté « ZAC des VERNEYS » créée sur une partie du territoire des Communes d'AITON et de BOURGNEUF en Savoie, en vue de réaliser des programmes d'activités économiques.

La superficie de la ZAC est d'environ 25 hectares, y compris les terrains déjà communaux et les diverses voiries publiques.

Le présent règlement est accompagné de 1 plan : au 1/2 000°.

ARTICLE 2 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement applicables au titre du P.A.Z et s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé ou public, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est divisé en diverses zones, selon leur affectation et les règles qui s'y appliquent, conformément aux nécessités de l'aménagement concerté.

Zone ZA : définissant le secteur d'emprise publique comprenant les voies de toutes natures et servitudes de passage public. (repère ZA)

- Zone ZB : définissant le secteur d'emprise de desserte ferrée. (repère ZB)
- Zone ZC : définissant les secteurs privés constructibles. (repère ZC)

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 alinéa 5, du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZC

Caractère des zones ZC :

Les zones ZC sont des zones destinées à la délimitation de lots privatifs constructibles à usage d'activités économiques.

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

ARTICLE ZC 1 UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1. Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

1.2. Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Sont notamment admis :

2.1. Les constructions abritant des activités économiques industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux.

2.2. Les équipements nécessaires aux services publics.

2.3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la sécurité, le gardiennage, l'entretien des établissements ou des services généraux implantés sur la zone. Ces logements de fonction auront une surface hors-cœuvre nette (SHON) maximale de 150 m².

2.4. Le stationnement des caravanes et bungalows pendant la durée des chantiers.

3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 Dans les bandes de 200 m situées de part et d'autre des axes bruyants (RN 6, autoroute) repérés au plan, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté interministériel du 6 octobre 1978).

ARTICLE ZC 2 UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions à usage d'habitation, autres que celles indiquées au paragraphe 2.3. précédent.

2. Les bâtiments agricoles.

3. Les ouvertures et exploitation de carrières, sauf celles ouvertes par l'organisme aménageur pour les besoins et l'aménagement de la zone. Les affouillements ou exhaussements du sol non directement liés à une construction autorisée dans la zone, à une opération de travaux publics ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages.

4. L'installation de terrain de camping et le stationnement permanent de caravanes (non affectées à un chantier provisoire : cf 2.4 ci-avant)

5. Le dépôt permanent de déchets de toute nature en dehors des prescriptions de l'article 13 ci-après.

6. Les panneaux de publicité, autres que la signalisation et les enseignes réglementées à l'article ZC 11.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC 3 ACCES ET VOIRIE

1. L'accès aux lots doit se faire exclusivement sur le réseau de voirie interne de la zone. Les accès devront satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et de la sécurité civile.
2. Les accès réservés aux véhicules doivent être aménagés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies, conçus et disposés de telle manière que le plus gros véhicule susceptible d'accéder à la parcelle puisse le faire en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique. A l'intérieur de la parcelle des aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant. Le stationnement des véhicules du personnel ou des visiteurs et des véhicules utilitaires devra être prévu à l'intérieur de chaque parcelle, dans les conditions de l'article 12 ci-après.
3. Les voies nouvelles en impasse sont tolérées et doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.
4. Les lots bordant des chemins piétons peuvent avoir un accès piéton sur ceux-ci.

ARTICLE ZC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

2. Assainissement

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées selon le système séparatif.

2.1. Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement (eaux usées) est obligatoire, selon le système séparatif. Le raccordement au réseau sera réalisé par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées. Les dispositifs d'assainissement autonome sont interdits. A l'extérieur de chaque lot des regards visitables permettront, pour chaque type d'effluent, un prélèvement pour contrôle.

2.2. Eaux industrielles

Avant rejet au collecteur public d'eaux usées, les eaux industrielles devront recevoir un prétraitement adapté afin de rendre ces eaux conformes à la réglementation en vigueur. A l'extérieur de chaque lot des regards visitables permettront, pour chaque type d'effluent, un prélèvement pour contrôle.

3. Eaux pluviales

- Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, le raccordement à ce réseau est obligatoire, selon le système séparatif, par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

- Dans les zones non équipées d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle ou par rejet dans un fossé de drainage après agrément de l'autorité compétente.

Les eaux de refroidissement non usées pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, après avoir été recyclées si leur température est supérieure aux normes en vigueur. Les eaux pluviales anormalement chargées, du fait des activités de l'établissement ou d'une surface en enrobé importante, seront préalablement traitées avant rejet.

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

4. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements individuels seront enterrés.

ARTICLE ZC 5 SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE ZC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Les constructions de toute nature et dispositifs ou appareillages extérieurs aux bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :
 - 7 m de l'alignement d'une voie réservée aux piétons et aux véhicules à deux roues non soumis à immatriculation.
 - 14 m de l'axe des voiries secondaires
 - 35 m de l'axe de la RN 6.
2. Une tolérance de 1 m pour débord de toiture ou de balcon est admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics,
- aux clôtures, portails et guérites de contrôle d'accès.

ARTICLE ZC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du lot doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 m. Les annexes séparées doivent être implantées suivant les mêmes règles que les bâtiments principaux. Les débords de toiture, encorbellements, balcons et escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m de profondeur. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

2. Toutefois lorsque deux industriels présentent un projet dont le plan-masse et les façades forment un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent être joints si la limite séparant les deux lots n'est pas plantée d'une haie naturelle. Ces dispositions ne pourront être prévues que sur une seule limite séparative d'un lot considéré.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux clôtures et murets.

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

Les logements de fonction, seront intégrés dans le volume d'un bâtiment abritant l'activité principale. Les parties à usage d'habitation ne peuvent être réalisées que simultanément ou ultérieurement à la construction du local professionnel.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les autres constructions.

ARTICLE ZC 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol à l'intérieur de chaque lot (ou d'un ensemble de lots contigus) devra être au maximum de :

- 40% pour les établissements à usage principal de commerces et bureaux.
- 50% pour les établissements à usage principal artisanal ou industriel.

ARTICLE ZC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE ZC 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Insertion du projet dans son environnement

Le dossier devra permettre de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain - en application de l'article R 421.2 du Code de l'Urbanisme. Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être tout particulièrement étudié. Le plan-masse devra notamment préciser les arbres à abattre, les arbres conservés et les plantations complémentaires à réaliser (voir article 13).

Toitures

Les toitures pourront être des toits-terrasses gravillonnés, des toitures à faible pente - 10% de pente mini, ou à pente moyenne - 50% maxi-. Les toitures cintrées peuvent être autorisées.

Le matériau de couverture devra être de ton sombre - gris-moyen à gris-graphite ou brun - et non brillant.

Façades

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents des bâtiments devront lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

Les constructions édifiées sur le même lot ou les constructions mitoyennes édifiées sur des lots contigus, devront présenter une unité d'aspect.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent bénéficier du même traitement architectural que la façade principale.

Matériaux

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, leur coefficient de réflexion (lumière réfléchie/lumière incidente) devra être inférieur à 50%.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques creuses, parpaing, etc. . .) sauf si leur appareillage et leur jointoiement sont soignés.

Couleurs.

La polychromie des façades doit être traitée au dossier de demande de permis de construire et y faire l'objet de documents particuliers. On recherchera une harmonie avec les teintes rouges hivernales qui sont les plus sensibles.

Signalétique

Rappel : tout panneau de publicité est interdit sur les lots privés.

Les enseignes, lumineuses ou non, accrochées ou non aux bâtiments, doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée. Elles ne devront pas dépasser le point le plus haut des bâtiments (acrotère ou faîtage) et leur surface enveloppe sera inférieure à 10m².

Seul un panneau bas dont la hauteur totale n'excède pas 1,50 m, signalant la raison sociale de l'établissement, pourra être implanté dans la marge de reculement par rapport à la voirie.

Les façades donnant sur les voies publiques et les zones plantées entre l'alignement et ces façades peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers des voies publiques. Aucune enseigne lumineuse ne pourra être orientée vers la RN 6.

Clôtures

Rappel : Les clôtures et portails doivent être définis dans le dossier de permis de construire du ou des bâtiments ou faire l'objet ultérieurement d'une déclaration de travaux spécifique.

Les clôtures sont facultatives le long des voies publiques (voie de desserte et chemin piétonnier) ainsi qu'en limite séparative entre deux lots.

Toutefois, lorsqu'elles sont nécessaires, elles seront réalisées en grillage galvanisé à mailles torsadées ou en grilles laquées. La hauteur maximale est de 1,80m.

On pourra admettre des clôtures opaques à condition qu'elles soient implantées à 4 m des limites séparatives ou en retrait de 4m par rapport à l'emprise de la voirie commune. Ce recul servira à implanter des haies vives.

ARTICLE ZC 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Tout stationnement de véhicules de toutes catégories et toutes les opérations de chargement et de déchargement étant interdits sur les voies publiques, les aires de stationnement et dévolution doivent être situées à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation, sous réserve des dispositions minimales qui suivent :

Il est exigé :

a/ Pour les commerces :

. 1 place pour 40 m² de Surface de Hors-Oeuvre Nette. (SHON)

b/ Pour les bureaux :

. 1 place pour 30 m² de surface de plancher Hors-Oeuvre Nette

c/ Pour les établissements artisanaux ou industriels :

. 1 place pour 50 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

ARTICLE ZC 13 ESPACES VERTS - PLANTATIONS - TENUE DES PARCELLES

Pour son projet, l'acquéreur de lot est tenu de :

- Reporter sur un plan le relevé des arbres ou bosquets existants sur la parcelle.
- Etablir son projet en préservant un nombre significatif d'arbres dans les marges de reculement et d'isolement et si possible en conservant des arbres ou bosquets d'arbres en milieu de parcelle.
- **Conserver l'intégralité des arbres et taillis dans la bande de 5m** en limite du domaine public de la RN 6. (voir plan de PAZ)
- Pour les plantations complémentaires, **les résineux** (ainsi que les arbres ou arbustes toujours verts tels que les thuyas, les lauriers . . .) **sont interdits sur l'ensemble de la zone**, pour conserver l'ambiance de végétaux à feuilles caduques qui est la dominante de la plaine.
- Pour les arbres conservés et les plantations complémentaires, un descriptif et un plan de positionnement et de qualification des essences devront être intégrés dans le volet paysager du permis de construire. Les plantations prévues au projet devront être exécutées au plus tard à la fin du mois de mars ou à la fin du mois de novembre qui précède la déclaration d'achèvement de travaux et la demande du certificat de conformité.
- A titre indicatif, le nombre d'arbres à planter est, au minimum de 2 arbres par are de surface engazonnée pour obtenir un effet d'arbres isolés, ou au maximum de 5 arbres par are de surface engazonnée pour obtenir un effet de bosquet.

Plantations et espaces verts à conserver

Dans l'objectif de conservation du patrimoine boisé ou planté, l'occupant du lot est tenu de conserver les haies ou plantations existantes et d'en prendre en charge l'entretien au même titre que les espaces verts créés sur la parcelle.

Tenue des parcelles :

Le stockage même exceptionnel de déchets solides est interdit à l'extérieur des bâtiments. Seraient éventuellement tolérées des aires de stockage protégées par des haies vives ou des murettes sur 3 au moins de leurs faces. La hauteur de ces haies devra au moins être égale à celle du stockage. Cette tolérance ne pourra être acceptée que si elle est demandée au moment du dépôt de permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC 14 SURFACE CONSTRUCTIBLE

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

La Surface Hors-Œuvre Nette (SHON) possible à construire dans la zone ZC n'est pas limitée. Elle est découlée de l'application des articles ZC 3 à ZC 13 ci-avant.

Cependant la SHON d'un logement de fonction est limitée à 150 m².

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZA

Caractère des zones ZA :

Les zones ZA définissent le secteur d'emprise publique comprenant les voies de toutes natures et servitudes de passage public.

ARTICLES ZA 1 A ZA 14 : NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Etant donné le caractère fortuit de toute construction ou équipement dans cette zone, il n'est pas édicté de règles relatives à la nature et aux conditions de l'occupation du sol.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZB

Caractère de la zone ZB :

La zone ZB définit le secteur d'emprise de desserte ferrée.

ARTICLES ZB 1 A ZB 14 : NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Etant donné le caractère fortuit de toute construction ou équipement dans cette zone, il n'est pas édicté de règles relatives à la nature et aux conditions de l'occupation du sol.

Fin du Règlement