

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond au bâti aggloméré ancien en villages et à leur environnement immédiat.

Elle est réservée principalement à l'habitat et aux activités compatibles avec celui-ci. L'objectif étant de compléter le tissu existant pour densifier les villages en conservant leur caractère.

Il est créé un secteur UAz correspondant à des risques naturels.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L 441.1 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 d'habitations nouvelles.
- 2.2. L'aménagement et l'extension des bâtiments existants.
- 2.3. Les annexes des habitations et les garages.
- 2.4. La construction de bâtiments artisanaux, agricoles, hôteliers, commerciaux sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances à l'habitat.
- 2.5. Les bâtiments et installations liés aux services publics et aux équipements collectifs.
- 2.6. En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments, le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières (recul par rapport aux voies).
- 2.7. Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants repérés au plan, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être 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 - 300 m du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

En UAz les pièces habitables ne devront pas être au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- . l'ouverture de carrières,
- . les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- . les établissements ayant des activités nuisantes pour l'habitat.
- . le stationnement isolé de caravanes.
- . les terrains de camping et de caravaning soumis ou non à autorisation.
- . les dépôts de toute nature.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 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 doivent 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 UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

a/ Zones desservies

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

b/ 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

a/ 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.

b/ 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 UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance fixée en fonction des besoins de la circulation d'une part et de l'alignement déterminé par les constructions existantes d'autre part.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

1. Les constructions devront s'implanter

- soit en limite.
- soit 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.

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

3. Des adaptations pourront être admises, compte tenu de la configuration des parcelles et sur justification architecturale.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME 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 UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur doit être sensiblement égale à celle des constructions adjacentes .

ARTICLE UA 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. Les toitures :

- Elles seront à deux pans (éventuellement avec croupe) avec une pente comprise entre 60 % et 100 %.
- Les toitures seront en ardoise, ou de couleur gris ardoise.
- Le sens du faîtage sera parallèle à la dominante des toits environnants.
- les débords seront suffisants afin de protéger le haut des façades.
- Les toitures à un pan sont interdites , sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal.
- Les toitures terrasses sont interdites.

4. Façades

Enduit projeté plus ou moins taloché, de tons pastels (légèrement colorés) s'harmonisant avec les constructions environnante. 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.

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

6. Paysage :

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

ARTICLE UA 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. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

a) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec un minimum de deux places par logement.

b) Pour les ateliers artisanaux :

1 place pour 25 m² de surface hors oeuvre nette.

c) Pour les bureaux :
1 place pour 20 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

d) Pour les restaurants et hôtels :
1 place pour 10 m² de salle de restaurant et
1 place par chambre.

e) Pour les salles de spectacles et de réunions :
1 place pour 5 sièges.

f) Pour les commerces :
1 place pour 10 m² de surface de vente.

2. Les lieux de stationnement nécessaires à une ou plusieurs unités d'ouvrages ou d'établissements pourront être groupés sur un même terrain à condition que la distance séparant ce terrain desdites unités n'excède pas 150 m.

3. Lorsqu'il existe un déficit en places de stationnement, l'article 69 II de la loi du 31.12.1976 offre à la commune, après délibération, la possibilité de fixer forfaitairement l'indemnité compensant le déficit.

ARTICLE UA 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

ARTICLE UA 15 POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.