

commune de Sainte Hélène du lac

PLAN LOCAL URBANISME

4- règlement écrit



Document arrêté par délibération du conseil municipal du :

15 janvier 2013

Document approuvé par délibération du conseil municipal du :

11 juillet 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal du :

07 novembre 2016

terre
d'urbanisme

claire lucas
urbaniste

Karum
actions nature

Sommaire

Notes de présentation du Règlement	3
Titre 1 – dispositions applicables aux ZONES URBAINES	8
Zone Ua	9
Zone Ub	16
Zone Ue	22
Zone Up	35
Titre 2 – dispositions applicables aux ZONES A URBANISER	38
Zone AU	39
Zone AUee	45
Zone AUst	51
Titre 3 – dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES	52
Zone A	53
Titre 4 – dispositions applicables aux ZONES NATURELLES	58
Zone N	59

Notes de présentation du Règlement

Le présent Règlement écrit s'applique au territoire de la commune de SAINTE HÉLÈNE DU LAC (Savoie).

Il est accompagné d'un Règlement graphique au 1/2500ème couvrant l'ensemble du territoire communal.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU DOCUMENT :

Les dispositions écrites et graphiques du Règlement ont la même valeur juridique.

Les prescriptions graphiques du Règlement ont notamment pour objet l'édition de dispositions relatives :

- soit à la gestion de certaines destinations,
- soit à la mise en valeur présentant un intérêt écologique ou patrimonial au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
- soit à des servitudes d'urbanisme particulières, comme les emplacements réservés au titre de l'article L123-1 8° du Code de l'Urbanisme,
- soit les secteurs présentant un objectif de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme présente 4 catégories de zones :

Les **ZONES U**, dites « zones urbaines », qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (*Cf. Titre 1 du présent document*).

Les **ZONES AU**, dites « zones à urbaniser », qui correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comportent :

- des secteurs AU, dites zones à urbaniser dites « souples », destinés à recevoir une urbanisation organisée, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- un secteur AUst, zone à urbaniser dite « stricte », dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du PLU.

(*Cf. Titre 2 du présent document*).

Les **ZONES A**, dites « zones agricoles », qui correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (*Cf. Titre 3 du présent document*).

Les **ZONES N**, dites « zones naturelles et forestières », qui correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (*Cf. Titre 4 du présent document*).

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités et repérés sur les documents graphiques par leurs indices respectifs.

RAPPEL DES DISPOSITIONS IMPÉRATIVES DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme – le permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature à **porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique**, ou sont situées à proximité de telles constructions.

Article R111-4 du Code de l'Urbanisme – un projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, **à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (*complétés par l'article L531-14 du Code du Patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 sur l'archéologie préventive*).

Article R111-15 du Code de l'Urbanisme – le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L1110-1 et L1110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature **à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement**.

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 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**.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du PLU, comprenant un tableau et un plan.

Les dispositions du présent Règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

ADAPTATIONS MINEURES (article L123-1 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones du présent Règlement, sauf pour les interdictions, 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec ces dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS À AUTORISATION D'URBANISME

Outre les constructions soumises de fait au régime des autorisations d'urbanisme, certaines occupations ou utilisations du sol doivent également s'y conformer.

Cela concerne :

- l'édification de clôtures dans les conditions fixées à l'article R421.12 du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions conformément à l'article R421.27 du Code de l'Urbanisme, sur tout ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- tous travaux, installations et aménagements affectant des éléments bâtis ou éléments de paysage, secteurs d'habitats naturels à protéger pour leurs intérêts culturels, historiques ou écologiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la reconstruction n'est pas interdite en raison de risques naturels.

RISQUES D'ORIGINE NATURELLE

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère en Combe de Savoie.

Le Règlement graphique fait apparaître des secteurs indicés « i » signalant l'existence d'un risque d'origine naturelle. Cet indice renvoie à la consultation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère en Combe de Savoie (PPRI).

Le dossier du PPRI est joint aux Annexes du PLU.

PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

L'article 13 de la Loi n°92-144 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction des caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

- le décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999.

A ce titre, sont concerné :

- Axe bruyant de catégorie 1 : autoroute A 43 (bande de 300m)
- Axe bruyant de catégorie 3 : voie SNCF 909 (bande de 100 m)

Ce secteur affecté par le bruit est reporté sur le règlement graphique du PLU.

A l'intérieur de cette bande, les constructeurs des bâtiments concernés par cette réglementation devront respecter les valeurs minimales d'isolement acoustique.

TITRE 1

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

ZONE Ua

Zone urbanisée dense à vocation principale d'habitat

Cette zone comprend :

Un secteur Uaa :secteur autorisant le commerce

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions nouvelles destinées à l'agriculture et à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées au commerce, **excepté en secteur Uaa**,
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les campings et les caravanings,
- les carrières.

ARTICLE Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition :

- les constructions repérées au Règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour leur intérêts culturels et historiques, sont soumises au permis de démolir.
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone et ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique.
- les annexes à condition d'être liées à la destination de l'habitat.
- l'aménagement des constructions agricoles existantes dans le volume existant.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterait(ent) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les nouveaux accès devront être regroupés.

Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

Voirie :

- Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, de 3,50 m de large minimum (chaussée + accotement).

ARTICLE Ua4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau.

Dans les secteurs où le réseau public d'assainissement est absent ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif individuel d'assainissement autonome qui devra avoir les caractéristiques techniques pour être raccordé au collecteur public lorsqu'il sera réalisé et qui devra être validé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou dans un exutoire naturel.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Tous les réseaux et raccordements doivent être enterrés jusqu'au domaine public.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières sauf en cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome. Dans ce cas, la surface du terrain devra être conforme aux besoins du dispositif.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter en limite de l'emprise des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale

Règles particulières :

- Une tolérance de 1 m, en avant de la limite de référence, peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas, y compris sur le Domaine Public, mais à condition de respecter les règles de survol, établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 4,50 m de haut par rapport au niveau du sol à son aplomb.
- Les piscines devront avoir un recul minimum de 3 m, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- Devant les garages et les portails, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,5m x 5 m, permettant de ménager une zone de dégagement pour le stationnement d'au moins un véhicule en-dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. Dans le cas contraire, 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 3m.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.
- Une tolérance de 30 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.
- Les annexes peuvent s'implanter en limite. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une annexe 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.
- Les piscines devront avoir un recul minimum de 3 m, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux clôtures et murets.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSDéfinition :

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

La hauteur maximale « hors tout » pour les constructions à toitures à pans ne doit pas excéder 11,50m.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses ne doit pas excéder 9m à l'acrotère.

Règles particulières :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur « hors tout » des annexes non accolées à l'habitation ne doit pas excéder 3,50m. En limite séparative ou en limite d'emprise publique, cette hauteur « hors tout » est ramenée à 2,50m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultance architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

Implantations des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terrain.

Les exhaussements et affouillements de sol ne devront pas excéder 1m, hormis pour les accès.

Façades :

- L'emploi à nu des matériaux destiné à être enduits est interdit.
- Les façades maçonnées doivent être d'aspect pierre apparente ou d'aspect enduit. La couleur sera dans les tons gris clair, beige.
- Les façades d'aspect tout bois seront naturelles, teintées couleur bois ou peintes de couleur gris clair ou beige.
- Les panneaux solaires en façades devront être intégrés dans le plan de la façade et compatible avec la composition architecturale de la construction.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées, dans le cas contraire, les toitures doivent être à deux pans minimum avec une pente minimum de 60%.
- Les toitures à pans seront de couleur gris ardoise à l'exception de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires.
- Les panneaux solaires devront avoir la même pente que la toiture. Dans le cas de toiture terrasses, l'implantation est libre.

Annexes :

- Les annexes pourront avoir une pente de toit < à 60%.
- Les annexes accolées à la construction principale pourront avoir un pan unique.

Clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clore. Les clôtures sont soumises à déclaration.

- Les clôtures en bordure de voies ou sur les limites parcellaires doivent être constituées d'un dispositif à claire voie (grillage..) comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 mètre de hauteur. La hauteur totale des murs bahuts est limitée à 0,40 et 0,90m pour les murs pleins.
- Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.
- Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.
- Les clôtures existantes peuvent être rénovées et prolongées en gardant leur configuration existante. Les murs traditionnels devront être maintenus en l'état. Leur réhabilitation ou la reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques ou les dessertes collectives.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est pour un emplacement extérieur, 5 m x 2,50 m, hors accès.

En cas de réalisation de place de stationnement pour les Personnes à mobilité Réduite, les normes en vigueur devront être prises en compte.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de SP avec un minimum de 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, 1 place pour 30 m² de SP.
- Pour les hébergements hôteliers, 1 place pour 2 chambres.

- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 60m² de SP.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

ARTICLE Ua13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis et aire de jeux, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).

Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Sans objet.

