

Département de la Savoie

COMMUNE DE

**SAINT ALBAN
DES VILLARDS**

3

**P PLAN LOCAL
D'URBANISME U**

REGLEMENT

**APPROBATION
(REVISION)**

Vu pour être annexé

à la délibération du

25.09.2004

Agence Barbeyer & Dupuis – Architectes Urbanistes

21, avenue de Boigne 73000 Chambéry

N° de Téléphone : 04.79.75.20.67

N° de Télécopie : 04.79.70.85.96

Email : barbeyer.dupuis@wanadoo.fr

TABLE DES MATIERES

<u>TITRE I : Dispositions générales</u>	p. 3
<u>TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines U</u>	p. 9
<u>TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser AU</u>	p. 27
<u>TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles A</u>	p. 35
<u>TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles N</u>	p. 48
<u>ANNEXES</u>	p. 59

Commune de SAINT-ALBAN-DES-VILLARDS

Plan Local d'Urbanisme

Septembre 2004

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Adaptations mineures

Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Alban-des-Villards.

Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 2°) Les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 C. urb.
- 3°) Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 313-7 C. urb. sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 4°) L'article L. 421-4 C. urb. relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5°) L'article L111-3 du code rural
- 6°) Les règles spécifiques des lotissements, lorsque leur maintien a été demandé par les colotis. La liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe du PLU et repérée éventuellement aux documents graphiques
- 7°) La loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne
- 8°) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques
- 9°) La loi sur les Paysages du 8 janvier 1993 et du 9 février 1994
- 10°) La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992
- 11°) La loi sur les risques naturels du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

* * * * *

Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

Article R 111-2 : 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3-2 : Le permis de construire 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.¹

¹ Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. (Alerter M. Le Directeur Régional des Affaires Culturelles - 23 rue Roger Radison 69322 LYON - Tél. 78 25 79 16).

Article R 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Article R 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 : 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.

Article L111-3 du code rural

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme

Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées et repérées au plan par les indices suivants :

Zones Urbaines : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Zones agricoles : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

Zones naturelles : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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 de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.

Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES :

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones 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.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-ALBAN-DES-VILLARDS

U

Septembre 2004

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Zones de constructions anciennes, récentes et futures, réservées à l'habitat et aux services, équipements et activités compatibles avec cette destination.

Cette zone comporte :

- un secteur U_a qui désigne les urbanisations anciennes de forte densité. Il correspond aux anciens hameaux de la commune, où il est prévu de conserver le caractère traditionnel du tissu urbain et de l'architecture, tout en favorisant le développement.

. Un sous-secteur U_{azg} : Sous-secteur soumis à prescriptions particulières en raison de risques potentiels de glissements de terrains, répertoriés dans le PIZ

- un secteur U_b qui désigne une zone de constructions récentes et futures, s'inspirant du caractère du centre ancien qu'elle jouxte.

. Un sous-secteur U_{bzg} : Sous-secteur soumis à prescriptions particulières en raison de risques potentiels de glissements de terrains, répertoriés dans le PIZ

- un secteur U_c, qui désigne une zone de constructions récentes et futures, de densité moyenne, réservée à l'habitat individuel isolé et/ou groupé, ou à des petits collectifs

Risques naturels :

Certaines parties du territoire classées en zones urbaines U sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

La lettre z ou Z indique la présence d'un risque.

Des abréviations désignent la nature du phénomène naturel en cause :

g : glissement de terrain

La combinaison des deux lettres fournit le niveau de risques :

- Le z en minuscule et le type de risque en minuscule :

risque moyen, mais qui, compte tenu de l'existence de dispositifs déportés de protection, n'exclue pas la réalisation de projet de construction, dans la zone concernée, sous réserve du maintien de l'efficacité présente du système de défense.

Article U1 **TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol **non mentionnées expressément à l'article U2 sont interdites.**

Article U2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Rappel

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.422.2 du Code de l'Urbanisme).
- 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.
- L'ensemble des hameaux sont couverts par une ZPPAUP (en cours d'étude), à l'intérieur de laquelle les démolitions seront assujetties à permis à démolir.

2. Sont admis :

2.1. Les constructions à usage :

- d'habitation
- d'hôtellerie et de restauration
- de gîtes ruraux, de résidence de tourisme
- d'équipements collectifs
- d'équipements publics
- de commerce et d'artisanat non nuisants
- de bureaux et de services non nuisants
- de garages, de stationnement et d'annexes diverses
- agricole, dans le cadre du 2.4 ci-après

2.2. La reconstruction, sauf après sinistre consécutif à des problèmes de risques naturel majeurs, l'aménagement, la restauration de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, dans le volume et emprises antérieurs dûment prouvés et définis.

2.3. Les constructions ou installations liés aux équipements ou réseaux publics d'infrastructure, les installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone et les installations et ouvrages d'intérêt général.

2.4. Les installations et constructions à usage agricole nécessaire au maintien des exploitations existantes strictement et dans le respect du 3.3. ci-après.

2.5. En secteur Ua, au Chef-Lieu, est également admis le cimetière.

3. Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent certaines conditions :

3.1. Les constructions ne doivent représenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.

3.2. Préservation du paysage :

Chaque village constitue un élément du paysage particulièrement intéressant dont le caractère est à préserver.

Une attention particulière, dans le cadre d'une ZPPAUP, sera notamment portée :

- sur les constructions anciennes, sur leur transformation, mais surtout sur leur éventuelle démolition. Ces constructions constituent une valeur patrimoniale conséquente pour la commune qu'il convient de préserver dans la mesure du possible. Toute démolition abusive de constructions anciennes pourra être refusée,
- sur les constructions futures et leur intégration dans le site. Ces constructions devront s'insérer parfaitement dans le tissu existant et respecter leur environnement,
- sur le traitement et l'aménagement paysagé des abords dans le respect de la typologie végétale existante.

3.3. Les extensions, contiguës ou non, des bâtiments d'exploitation des exploitations agricoles existantes à la date de publication du PLU sont limitées à 50 m² de surface hors œuvre, une seule fois. Ceci ne concerne pas les parties d'habitation et leurs annexes.

3.4. En sous-secteurs Uazg et Uhzg :

Ces secteurs sont soumis à des risques naturels potentiels, répertoriés dans un document à consulter, annexé au PLU, à savoir le PIZ.

Tout projet de construction pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leur dimension, se trouvent soumises à des risques naturels.

Ces prescriptions sont énoncées dans le catalogue de prescriptions spéciales du PIZ.

Article U3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. 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, en application de l'article 682 du Code Civil.

1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.

1.4. Les accès aux chemins départementaux ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.

2. Voiries

2.1. Les voies privées nouvelles ou faisant l'objet d'un aménagement devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement, ainsi qu'au passage des véhicules de service.

2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.3. Les voies privées nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U4 **DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

1. Eau

1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Il en va de même pour les lotissements admis en secteurs Ub et Uc.

2. Assainissement

Toute construction, installation ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

2.1.1. Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation ou aménagement existants et nouveaux, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2.1.2. En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, chaque pétitionnaire rejettera ses eaux usées dans un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur.

2.1.3. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.1.4. Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

2.1.5. La mise en œuvre et la capacité des dispositifs d'assainissement devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

2.2 Eaux pluviales

2.2.1. En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire de caractéristiques suffisantes.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (stockage des eaux pluviales et/ou leur réinjection dans le sous sol et/ou le libre écoulement des eaux pluviales).

Le pétitionnaire devra justifier de la prise en compte des conditions d'écoulement des eaux pluviales.

2.2.2. Pour les terrains situés à l'amont de la RD, l'aménageur devra réaliser des dispositifs appropriés de collecte des eaux pluviales au niveau des accès. Pour les terrains situés à l'aval, l'aménageur devra réaliser des protections contre les pluviales de la RD.

3. Sources et captages

3.1. La présence sur un terrain d'une source ou d'un captage d'eau ne peut donner droit à dérogation pour le raccordement au réseau d'eau potable de la commune en cas de restauration ou de construction immobilière.

3.2. Tout usage d'une source, captage ou ruisseau traversant un terrain et en vue de la consommation humaine devra faire l'objet d'une autorisation soit préfectorale, lorsqu'il s'agit d'un usage à caractère public ou privé collectif (art. R.1321-6 du Code de la Santé) soit auprès du Préfet (art. R.1321-14) et ne modifier en rien :

- les points de sortie et d'entrée sur la propriété
- le débit qui devra rester au moins égal à celui de l'étiage,
- le degré de pureté (contrôle des pollutions).

4. Autres réseaux

4.1. Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique, sur fonds privés, les réseaux de desserte, d'électricité, de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension.

Sauf impossibilité technique, une dissimulation optimale du réseau de câbles sera recherchée.

4.2. Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Article U5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article U6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les bâtiments principaux :

1.1. En secteur Ua et Ub :

1.1.1 La façade sur rue de la construction doit se situer en prolongement de la façade de la construction voisine la plus avancée. Si cela n'est pas possible, le recul des constructions est fixé à 2 m, à compter de l'emprise de la voirie, sauf impossibilités techniques.

1.1.2. A défaut de construction voisine, les constructions nouvelles devront s'implanter à 2 m, à compter de l'emprise de toutes les voies.

1.2. En secteur Uc :

Les constructions nouvelles devront s'implanter à :

- 5 m à compter de l'emprise de la route départementale 927 E, avec une tolérance à 4 m en aval si le terrain est en pente supérieure ou égale à 30 ‰,
- 5 m à compter de l'emprise des autres voies.

1.3. Dans les situations ci-dessus, une tolérance de 1 m pour débord de toiture, balcons, corniches peut être admise.

1.4. En secteur Ud :

- Seules les voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction sont assimilées aux voies publiques pour l'application du présent article.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en raison de la topographie des lieux.
- Un recul plus important pourra être imposé pour des raisons de sécurité (conditions de visibilité, lutte contre l'incendie) et de viabilité hivernale.

1.5. Adaptations soumises :

1.5.1. Dans le cas d'amélioration et d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant sans réduire le recul.

1.5.2. En cas de reconstruction, la construction pourra se réimplanter comme à l'origine.

1.6. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.7. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins exclusivement piétons.

2. Les bâtiments annexes - garages et chambres de bois :

Le recul des annexes, et en particulier des garages indépendants des bâtiments principaux, est fixé à **1 m**, au minimum, à compter de l'emprise de la voirie ; débords de toits et ouverture maximale de porte compris.

Le recul des chambres de bois est fixé à **2 m**, à compter de l'emprise de la voirie, débords de toits compris.

Article U7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. En secteurs Ua et Ub :

1.1. Toute construction nouvelle pourra s'implanter dans le respect des dispositions du Code Civil, articles 657 à 680.

1.2. Toutefois, en cas de reconstruction, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment s'ils sont dûment prouvés.

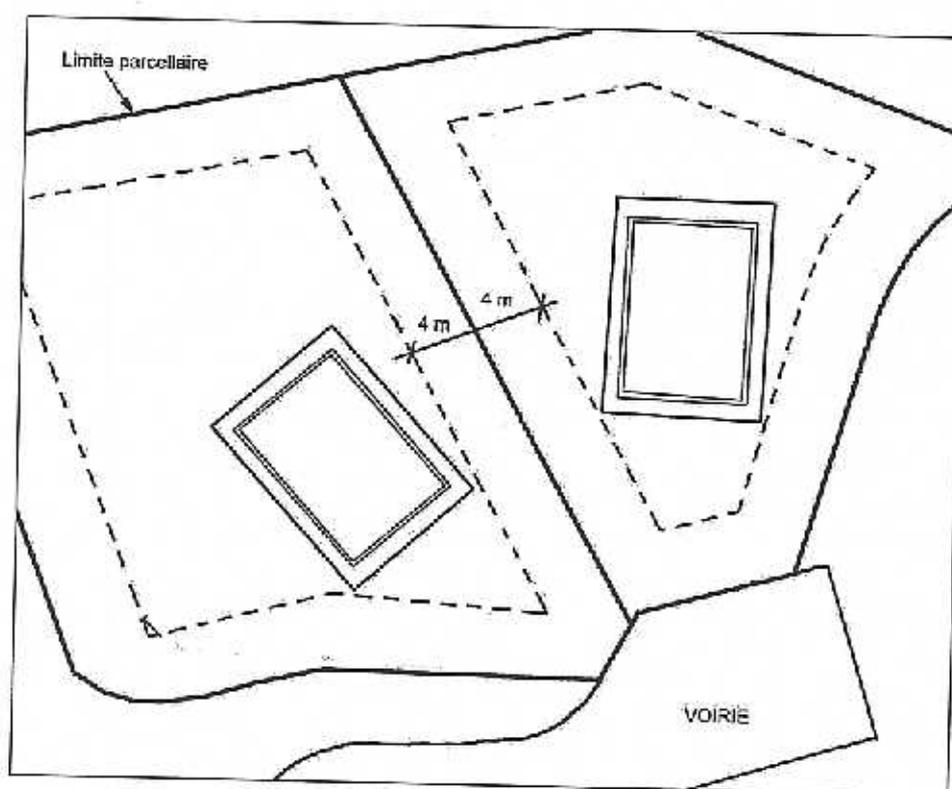
2. En secteur Ue :

2.1. La distance horizontale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, qui en est la plus rapprochée, doit être :

- au moins égale à **4 mètres**,
- et jamais inférieure au **quart de la hauteur du bâtiment comptée depuis le point le plus haut de la façade**, faisant face à la limite séparative.

Une tolérance de 1 mètres est admise pour pour débord de toiture, balcons, corniches et saillies.

Exemple d'implantation :



2.2. Il est vivement recommandé de rechercher l'accord des voisins pour que les constructions puissent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, afin de conserver un caractère serré des constructions d'un vieux village.

2.3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3. Les chambres de bois :

En secteurs Ua, Ub, et Uc, : La distance horizontale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à 4 mètres.

Article U8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

1. En secteurs Ua et Ub :

L'implantation des bâtiments devra respecter les dispositions du Code Civil.

2. En secteur Uc :

Les constructions non contigües devront respecter une distance minimum de **4 mètres** entre elles. Cette distance peut être réduite de moitié si les constructions en vis-à-vis ne comportent pas de pièces habitables.

Article U9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

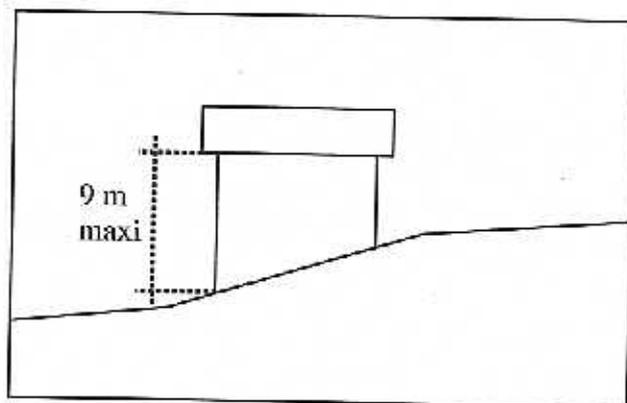
Sans objet.

Article U10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égoût de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. En secteur Ua :

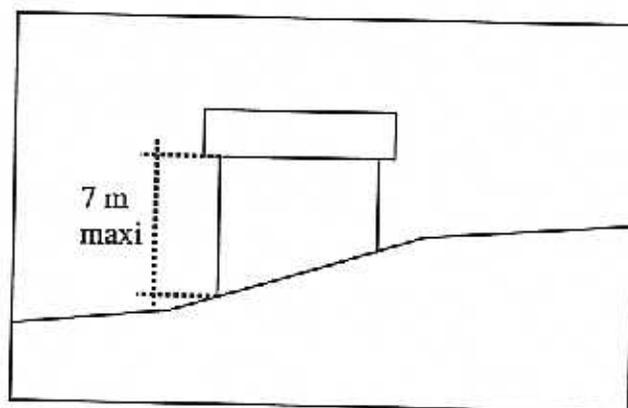
2.1. La hauteur des constructions isolées (situées à plus de 5 m du bâtiment voisin) ne doit pas dépasser **9 m**.



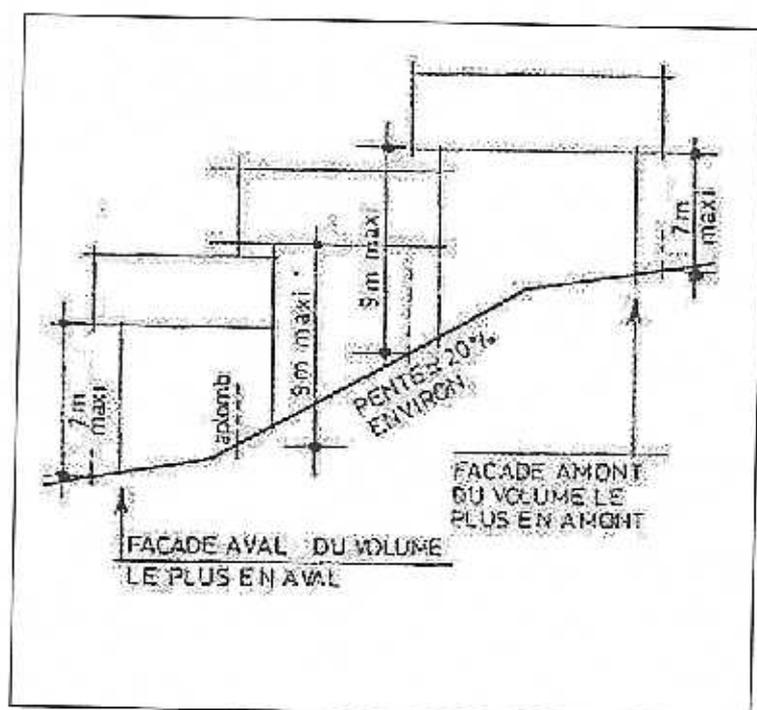
2.2. La hauteur maximum d'une construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur moyenne, mesurée jusqu'au faîtage, des bâtiments existants immédiatement voisins (non compris annexes).

3. En secteur Ub :

3.1. La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 7 m.

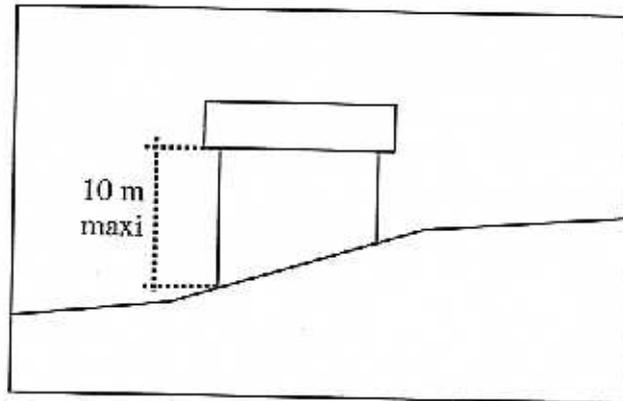


3.2. Pour les constructions à implanter dans des terrains avoisinants 20 % de pente et plus : cette hauteur ne doit pas excéder 9 m dans la pente, toute en respectant, pour la façade amont ou la façade aval qui ne sont pas dans la pente, une hauteur maximale de 7 m.



4. En secteur Uc :

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder **10 mètres**.



5. Sur les terrains en pente et si le bâtiment est de dimension importante, les façades seront partagées en sections de 12 m de longueur maximum, la hauteur étant prise au milieu de chacune d'elles.

6. En cas de reconstruction, la hauteur sera soumise aux articles ci-dessus.

7. La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder **3,5 m**.

Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égoût de toiture ou au sommet de l'acrotère (non compris garde-corps), au point le plus en aval de la construction.

Article U11 ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de construction et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille vivement aux usagers de consulter l'architecte-conseil de la commune. Des informations, conseils et adaptations utiles aux projets leur seront alors donnés, au cours de cette consultation à caractère gratuit.

Toute autorisation de construire ne sera accordée, en conformité avec la ZPPAUP ou bien conseil obligatoire de l'architecte conseil du SIVAV, que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain ; notamment : l'aspect serré des constructions dans les villages est un élément du paysage bâti à conserver.

L'unité d'aspect doit prévaloir sur les expressions individuelles et viser à conserver l'harmonie architecturale traditionnelle, tant pour le volume des constructions, l'orientation des faîtages et la pente des toits, que pour la nature et la couleur des matériaux de façades.

Les réhabilitations de bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, doivent être faites dans un souci de préservation du patrimoine : des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Les dispositions de présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux greniers ou « chambre de bois », témoignages d'un patrimoine local.

Les dispositions du présent article présentent les principes généraux concernant l'aspect extérieur des constructions. Celles-ci seront complétées et précisées par les dispositions de la ZPPAUP, à l'étude, il conviendra donc de s'y référer.

1. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

2. Bâtiments et annexes

2.1. Aspect des façades :

En cas de restauration ou de rénovation, respecter l'aspect original du bâtiment.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc... sont interdits.

Les bâtiments ne peuvent être revêtus de bois que partiellement, dans le respect de l'architecture traditionnelle.

Les bardages seront en bois, toutes boiseries appareillées en façades seront disposées verticalement.

Toutes les boiseries seront de traitées de couleur brun sombre (couleur naturelle des Villards).

Les enduits de façades blancs sont proscrits. Les façades pourront être crépies de teintes blanc cassé (rappelant l'enduit de chaux), ou de couleur pastel, dans le respect toutefois des tons traditionnels.

Les annexes, les murs d'accompagnement, de soutènement, murs séparatifs... doivent avoir un aspect extérieur qui s'harmonise avec le bâtiment principal et devront faire l'objet d'une demande préalable.

Les cuves de gaz et les cuves de stockage de combustible liquide devront être obligatoirement enterrées, ou intégrées dans un bâtiment annexe.

2.2. Aspect des toitures :

Dans la mesure du possible, les toitures seront à deux pans égaux (éventuellement avec des croupes), les pentes des toitures seront comprises entre 80 % et 100 %.

Toutefois, des pentes différentes peuvent être admises pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé (hangar agricole en secteur Ua...), ou pour l'extension de bâtiment existant générant une augmentation des surfaces habitables.

Les faitages des toitures se développeront dans le sens de la longueur du bâtiment, et seront soit dans le sens de la pente, soit perpendiculaires au sens de la pente. L'orientation des faitages doit tenir compte, dans la mesure du possible, de celle de la majorité des faitages environnants.

Les matériaux de couverture seront de type ardoise ou de la tôle nervurée de type prélaqué (couleurs gris ou ardoise, préférence gris de Maurienne), sauf exception pour restauration à l'ancienne. Les capteurs solaires sont autorisés.

Les rampants de toiture donnant sur la voie publique devront comporter obligatoirement des pares-neige et des chenaux.

Les constructions situées au hameau du Premier-Villard devront obligatoirement comporter des chenaux raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Fenêtres de toiture :

- sont autorisés les outeaux (lucarnes de ventilation), les jacobines (avec croupe si la toiture est avec croupe), les verrières et les châssis vitrés avec le rampant de toiture,
- sont interdits les chiens assis.

Les annexes des constructions telles que garages et hangars, seront de préférence intégrées au volume principal. Elles ne peuvent être couvertes en terrasses que dans le cas où elles s'intègrent à un terrain naturel en forte pente et à la condition qu'elles soient, ou bien recouvertes de terre végétale, ou bien aménagées en terrasse accessible. Sinon elles seront couvertes par un toit dont la pente sera comprise entre 80 et 100 %.

3. Restauration

Toutes les restaurations de maisons existantes et les maisons neuves doivent s'inspirer du caractère spécifique de l'existant :

La maison traditionnelle est de deux types :

- l'étable-écurie : dominante de maçonnerie pour le rez-de-chaussée, piliers et bois en étage
- la maison de type « habitation » : façades crépies

Pour les deux types : toiture à forte pente, triangle de pignon bardé de planches verticales constituant parfois un caisson débordant par rapport à la maçonnerie.

Dans le cas de restauration. Les panneaux de remplissage en bois entre maçonnerie de structure seront maintenus.

4. Clôtures

Les clôtures devront être constituées soit de haies végétales (éventuellement doublées de grillage), soit de clôture bois d'une hauteur maximum de 1,20 m, soit de clôture grillage vert d'une hauteur de 1,20 m maximum.

Les boiseries de clôtures seront de teinte naturelle.

Les murets sont interdits.

Ces dispositifs pourront comporter un mur de soutènement, dont la hauteur ne pourra pas dépasser 0,50 m. Les murs de soutènement seront soit enduits, soit en pierres apparentes non rejointoyées.

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux carrefours.

5. Tenue des constructions

Les terrains et les bâtiments, qu'elle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

6. Réseaux électriques et téléphoniques :

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Article U12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.

2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris. Pour les parkings en épi en bordure de voie publique, la surface à prendre en compte est de 12,5 m².

Pour les équipements recevant du public, il y a obligation de mettre les parkings en communication directe avec la voie publique avec accès libre en permanence.

3. Pour les réhabilitations ou reconstruction de volumes après démolition, sans changement de destination des locaux :

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement que celles qui existaient auparavant.

4. Il est exigé au minimum :

Pour les constructions neuves, les extensions ou les rénovations avec changement de destination des locaux :

4.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- En secteur Ua et Ub : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette, avec un minimum de 1 place par logement.

- En secteur Uc :

. pour les habitations collectives : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette, dont 50 % seront couvertes.

. pour les habitations individuelles : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette), avec un minimum de 1 place par logement.

4.2. Pour les autres constructions, il est exigé :

Pour les commerces :

. 1 place pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux :

. 1 place pour 30 m² de plancher hors œuvre,

- Pour les restaurants :

. 1 place pour 20 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant,

. ou 1 place pour 6 couverts,

- Pour les hôtels :

. 2 places pour 3 chambres,

Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels restaurants : la règle qui s'applique alors est la règle la plus contraignante.

- Pour les salles de spectacles et de réunions :

. 1 place pour 10 sièges.

- Pour les gîtes ruraux et les résidences de vacances :

. 1 place pour 5 lits.

- Pour les établissements artisanaux et agricoles :

Les espaces de stationnement devront être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des **véhicules de livraison et de services** de l'établissement, de son **personnel** et éventuellement des **visiteurs**.

Pour les établissements artisanaux et agricoles, les places doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

5. Toutefois, 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 terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain support de l'opération, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale. Lesdites places de stationnement devront être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

6. En cas de non respect des dispositions contenues dans les paragraphes 1, 2, 3, 4 et 5, il est sera fait application notamment des articles L. 421.3 et R.332.17 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnelle au nombre de places non réalisées.

Article U13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés.

2. Seuls sont acceptés :

- les arbres fruitiers à hautes tiges,

- les buissons de feuillus dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 m.

Les haies vives sont interdites.

3. Les essences de végétaux seront locales, mais les conifères sont interdits.

Article U14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. En secteur Ua :

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ua3 et Ua13.

2. En secteur Ub :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,50**.

3. En secteur Ue :

3.1. Dans le cas de construction à usage d'habitation individuelle : **COS = 0,40**.
Dans le cas de construction à usage d'habitation collective : **COS = 0,80**.

3.2. Dans tous les autres cas, le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,40**.

3.3. Le COS n'est pas applicable aux équipements publics.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-ALBAN-DES-VILLARDS

AU

Septembre 2004

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone liée à l'habitat, aux services ; et aux activités commerciales et artisanales.

On distingue :

- Les zones AU « strictes » : non urbanisables actuellement pour des motifs énoncés dans le P.A.D.D., et dont l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme :

- . Zone AU1 : future zone intercommunale d'hébergement touristique
- . Zone AU2 : future zone intercommunale d'activités agricoles et artisanales
- . Zone AU3 : future zone communale d'hébergement
- . Zone AU4 : future zone d'urbanisation réservée à l'habitat individuel isolé et/ou groupé, et aux petits collectifs

- Les zones AU « souples » : zones destinées à être urbanisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

- . Zone AUb : situé au dessus du hameau du Frêne, destiné à recevoir une urbanisation s'inspirant du centre ancien qu'elle jouxte.
- . Zone AUc : situé entre le Mollaret et le Vachet au hameau du Premier-Villard, destiné à recevoir une urbanisation de densité moyenne, sous la forme d'habitat isolé et/ou groupé et de petits collectifs, sous certaines conditions définies par le règlement.

Article AU1 OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article AU2 sont interdites.

Article AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels :

- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Sont autorisés :

2.1. Les constructions ou installations liées aux équipements ou aux réseaux publics d'infrastructure, les installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone et les installations et ouvrages d'intérêt général, tels que les ouvrages de type EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroléctriques, etc...

2.2. Par ailleurs, sont autorisés pour les zones AU « souples », AUb et AUc :

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation
 - . d'hôtellerie et de restauration
 - . de gîtes ruraux, de résidence de tourisme
 - . d'équipements collectifs
 - . d'équipements publics
 - . de commerce et d'artisanat non nuisants
 - . de bureaux et de services non nuisants
 - . de garages, de stationnement et d'annexes diverses.

3. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol énoncés ci-dessus doivent, en outre, satisfaire aux conditions suivantes :

3.1. En zones AU « souples», AUb et AUc :

- Les opérations d'aménagement doivent porter sur la totalité du secteur, et pourront être réalisées par tranches.
- Tout projet devra être compatible avec un plan de composition et un programme d'équipement cohérent sur l'ensemble de la zone.
- Les opérations ne devront pas conduire à des délaissés de terrains constructibles, devenus inconstructibles par enclavement.
- Les accès et les réseaux devront être dimensionnés et positionnés de manière à desservir facilement les terrains voisins.
- Sauf pour les équipements publics, les projets, dans leur globalité, porteront sur une Surface Hors Œuvre Nette d'au moins :
 - . 800 m² en AUb
 - . 1 500 m² en AUc

3.2. L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne doivent pas entraver l'organisation future de la zone.

3.3. Les installations classées admises doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.

3.4. Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité du sol.

Article AU3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. 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 en application de l'article 682 du Code Civil.

1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.

1.4. Les accès directs aux chemins départementaux ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.

2. Voirie

2.1. Les voies privées nouvelles ou faisant l'objet d'un aménagement devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement, ainsi qu'au passage des véhicules de service.

2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.3. Les voies privées nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AU4 DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Il en va de même pour les lotissements.

2. Assainissement

Toute construction, installation ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

2.1.1. Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou aménagement, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2.1.2. En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, chaque pétitionnaire rejettera ses eaux usées dans un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

2.1.3. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.1.4. Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

2.1.5. La mise en œuvre et la capacité des dispositifs d'assainissement devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

2.2. Eaux pluviales

2.2.1. En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire de caractéristiques suffisantes.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (stockage des eaux pluviales et/ou leur réinjection dans le sous sol et/ou le libre écoulement des eaux pluviales).

Le pétitionnaire devra justifier de la prise en compte des conditions d'écoulement des eaux pluviales.

2.2.2. Pour les terrains situés à l'amont de la RD, l'aménageur devra réaliser des dispositifs appropriés de collecte des eaux pluviales au niveau des accès. Pour les terrains situés à l'aval, l'aménageur devra réaliser des protections contre les pluviales de la RD.

3. Sources et captages

3.1. La présence sur un terrain d'une source ou d'un captage d'eau ne peut donner droit à dérogation pour le raccordement au réseau d'eau potable de la commune en cas de restauration ou de construction immobilière.

3.2. Tout usage d'une source, captage ou ruisseau traversant un terrain et en vue de la consommation humaine devra faire l'objet d'une autorisation soit préfectorale, lorsqu'il s'agit d'un usage à caractère public ou privé collectif (art. R.1321-6 du Code de la Santé) soit auprès du Préfet (art. R.1321-14) devra faire l'objet d'une autorisation municipale et ne modifier en rien :

- les points de sortie et d'entrée sur la propriété
- le débit qui devra rester au moins égal à celui de l'étiage,
- le degré de pureté (contrôle des pollutions).

4. Autres réseaux

4.1. Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique, sur fonds privés, les réseaux de desserte, d'électricité, de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension.

Sauf impossibilité technique, une dissimulation optimale du réseau de câbles sera recherchée.

4.2. Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Article AU5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est prévu de règles particulières.

Article AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En zones AUb et AUc, les règles sont celles de l'article U6, dans les dispositions applicables aux secteurs Ub et Uc.

Article AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zones AUb et AUc, les règles sont celles de l'article U7, dans les dispositions applicables aux secteurs Ub et Uc.

Article AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

En zones AUb et AUc, les règles sont celles de l'article U8, dans les dispositions applicables aux secteurs Ub et Uc.

Article AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zones AUb et AUc, les règles applicables sont celles de l'article U10, dans les dispositions applicables aux secteurs Ub et Uc. .

Article AU11 ASPECT EXTERIEUR

En zones AUb et AUc, les règles applicables sont celles de l'article U11, dans les dispositions applicables aux secteurs Ub et Uc. .

Article AU12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

En zones AUb et AUc, les règles applicables sont celles de l'article U12, dans les dispositions applicables aux secteurs Ub et Uc. .

Article AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zones AUb et AUc, les règles applicables sont celles de l'article U13, dans les dispositions applicables aux secteurs Ub et Uc. .

Article AUI4 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les zones AUb et AUc, les règles applicables sont celles de l'article U14., dans les dispositions applicables aux secteurs Ub et Uc. .

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-ALBAN-DES-VILLARDS

A

Septembre 2004

TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Article A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol **non mentionnées expressément à l'article A2 sont interdites.**

Article A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappel

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.422.2 du Code de l'Urbanisme).
- 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.
- L'ensemble des hameaux sont couverts par une ZPPAUP (en cours d'étude), à l'intérieur de laquelle les démolitions seront assujetties à permis à démolir.

2. Sont admis dans le secteur A, si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics :

2.1. Toutes les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,

2.2. Les constructions d'habitation directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à raison, au maximum, de 2 logements par activité.

L'autorité compétente pour la délivrance des autorisations de construire pourra apprécier le caractère « lié et nécessaire » du projet avec l'exploitation agricole, en se fondant notamment sur tout critère technique agricole.

Dans ce cadre, l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations de construire se réserve la possibilité de procéder à toute consultation utile, notamment auprès de la D.D.A.F..

Pour la définition économique de l'exploitation agricole, il conviendra de s'appuyer sur l'unité de référence Art L 312.5 du code rural, arrêtés préfectoraux n° 2000 9570 ET 2000 9571.

3. Concernant les bâtiments existants liés ou non à l'activité agricole :

3.1. Ensemble des bâtiments techniques ; leur transformation ou leur aménagement avec changement de

volume, sans changer la destination agricole.

3.2. L'aménagement des maisons d'habitation existantes non liées à une exploitation agricole, dans le volume existant.

3.3. En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments de l'ensemble des Moulins et de l'habitation située sur les parcelles M 827, 828 et 829, sauf après sinistre consécutif à des problèmes de risques majeurs, à l'identique des surfaces et des volumes d'origine.

3.4. Après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants, lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

3.5. La réaffectation dans le volume existant de bâtiments anciens qui constituent des témoins manifeste du patrimoine architectural rural.

4. Sont également admis :

4.1. Les clôtures de terrains agricoles, les abris et installations techniques liés à l'activité agricole et agro-pastorale, dans le respect des sites et de l'environnement (art. R. 442-2 du code de l'urbanisme).

4.2. Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone et les installations d'intérêt général, telles que les stations de transformation EDF, supports EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, aires de stationnement, ainsi que toutes les infrastructures nécessaires à la collectivité locale.

4.3. Les aménagements liés à une activité touristique (gîte rural, camping à la ferme), à condition que celle-ci constitue un complément de l'activité de l'agriculteur et que les aménagements soient étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation.

4.4. Les installations et constructions liées à des équipements touristiques, sportifs et de loisirs de plein air pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement.

4.5. Les chambres de bois ou greniers, patrimoine local.

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

5.1. Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.

5.2. Surcoût des charges publiques :

les constructions autorisées ne devront en aucun cas entraîner pour la collectivité dans l'immédiat ou à terme des charges supplémentaires d'équipement collectif (mise en place, renforcement ou entretien des réseaux) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, déneigement...).

5.3. Préservation des espaces ruraux :

Les constructions ne doivent pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les nappes phréatiques.

5.4. Les constructions à usage d'habitation admises dans la zone doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation agricole.

5.5. Préservation des paysages :

Les projets relatifs aux occupations et utilisations du sol admises, qu'ils soient architecturaux ou paysagés, seront élaborés dans un profond respect des sites et des typologies existantes. Tout projet ne respectant pas ces préoccupations pourra être refusé.

Article A3 ACCES ET VOIRIE**1. Accès**

1.1. 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 en application de l'article 682 du Code Civil.

1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.

1.4. Les accès directs aux chemins départementaux ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.

2. Voirie

Toute ouverture de voie privée est soumise à autorisation.

2.1. Les voies privées nouvelles ou faisant l'objet d'un aménagement devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement, ainsi qu'au passage des véhicules de service.

2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.3. Les voies privées nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A4 **DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

1. Eau

1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Toute construction, installation ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

2.1.1. Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit y être raccordée, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau, chaque pétitionnaire rejettera ses eaux usées dans un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

2.1.2. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.1.3. Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

2.1.4. La mise en œuvre et la capacité des dispositifs d'assainissement devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

2.2. Eaux pluviales

2.2.1. En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire de caractéristiques suffisantes.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (stockage des eaux pluviales et/ou leur réinjection dans le sous sol et/ou le libre écoulement des eaux pluviales).

Le pétitionnaire devra justifier de la prise en compte des conditions d'écoulement des eaux pluviales.

2.2.2. Pour les terrains situés en amont de la RD, l'aménageur devra réaliser des dispositifs appropriés de collecte des eaux pluviales au niveau des accès. Pour les terrains situés à l'aval, l'aménageur devra réaliser des protections contre les eaux pluviales de la RD.

3. Sources et captages

3.1. La présence sur un terrain d'une source ou d'un captage d'eau ne peut donner droit à dérogation pour le raccordement au réseau d'eau potable de la commune en cas de restauration ou de construction immobilière.

3.2. Tout usage d'une source, captage ou ruisseau traversant un terrain et en vue de la consommation humaine devra faire l'objet d'une autorisation soit préfectorale, lorsqu'il s'agit d'un usage à caractère public ou privé collectif (art. R.1321-6 du Code de la Santé) soit auprès du Préfet (art. R.1321-14) devra faire l'objet d'une autorisation municipale et ne modifier en rien :

- les points de sortie et d'entrée sur la propriété
- le débit qui devra rester au moins égal à celui de l'étiage,
- le degré de pureté (contrôle des pollutions).

4. Autres réseaux

4.1. Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique, sur fonds privés, les réseaux de desserte, d'électricité, de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension.

Sauf impossibilité technique, une dissimulation optimale du réseau de câbles sera recherchée.

4.2. Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Article A5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est prévu de règles particulières.

Article A6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 10 mètres à compter de l'emprise de la route départementale 927 E.
- 7 mètres pour les autres voies.

2. Dans les situations ci-dessus, une tolérance de 1 mètre pour débord de toiture, balcons, corniches peut être admise.

3. Un recul plus important pourra être imposé pour des raisons de sécurité (conditions de visibilité, lutte contre l'incendie) et de viabilité hivernale.

4. Adaptations soumises :

4.1. Dans le cas d'amélioration et d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant sans aggraver le recul.

4.2. En cas de reconstruction de bâtiments existants (chalets d'alpages, l'ensemble des Moulins et l'habitation située sur les parcelles n°M 827, 828 et 829), la construction pourra se réimplanter comme à l'origine.

5. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

6. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins exclusivement piétons.

Article A7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les saillies, balcons, corniches et débords de toiture.

2. Toutefois, les constructions jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées si les débords de toiture nécessaires pour des raisons architecturales ont fait l'objet d'une autorisation de surplomb de la propriété voisine.

3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

4. Les chalets d'alpage ne sont pas soumis à cette règle.

Article A8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

1. Les constructions peuvent être contiguës.
2. Dans le cas contraire, une distance minimale d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toiture, corniches et balcons.

Article A9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

Article A10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égoût de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. Sauf considérations consécutives à un usage particulier ou à une activité particulière, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder **6 mètres**.
3. La hauteur des bâtiments d'exploitation et annexes agricoles n'est pas limitée mais doit respecter l'article A7 ci-dessus.
4. Sur les terrains en pente et si le bâtiment est de dimension importante, les façades seront partagées en sections de 12 mètres de longueur maximum, la hauteur étant prise au milieu de chacune d'elle.
5. Réhabilitation et reconstruction de chalets d'alpage :
Les bâtiments devront respecter la volumétrie d'origine.

Article A11 **ASPECT EXTÉRIEUR**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de construction et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille vivement aux usagers de consulter l'architecte-conseil de la commune. Des informations, conseils et adaptations utiles aux projets leur seront alors donnés au cours de cette consultation à caractère gratuit.

Toute autorisation de construire ne sera accordée, en conformité avec la ZPPAUP ou bien conseil obligatoire de l'architecte conseil du SIVAV que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

L'unité d'aspect doit prévaloir sur les expressions individuelles et viser à conserver l'harmonie architecturale traditionnelle, tant pour le volume des constructions, l'orientation des faîtages et la pente des toits, que pour la nature et la couleur des matériaux de façades.

Les réhabilitations de bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, doivent être faites dans un souci de préservation du patrimoine : des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Les dispositions de présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles. Les dispositions du présent article ne s'appliquent aux greniers ou « chambre de bois », témoignages d'un patrimoine local.

Les dispositions du présent article présentent les principes généraux concernant l'aspect extérieur des constructions. Celles-ci seront complétées et précisées par les dispositions de la ZPPAUP, à l'étude, il conviendra donc de s'y référer.

1. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art.R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

2. Exploitations agricoles :

2.1. Bâtiments d'exploitation (hangars, écuries, etc...)

Les bâtiments d'exploitation agricole :

- comporteront un toit à deux pans de pentes égales, dans la mesure du possible,
- il sera toléré un pan pour les annexes accolées aux volumes principaux,
- les façades seront majoritairement d'apparence bois, de couleur naturelle non vernie, ni lazurée (bois autoclavé) ou traité foncé (couleur naturelle des Villards).

2.2. Bâtiments d'habitation liés aux exploitations agricoles :

S'ils ne sont pas intégrés aux bâtiments d'exploitation, il sera fait application du paragraphe 3 « Autres bâtiments et annexes », ci-dessous.

3. Chalets d'alpage :

La reconstruction, l'aménagement, la restauration et éventuellement l'extension limitée des chalets d'alpage (dans le respect de l'article L. 145.3. du Code de l'Urbanisme) doit se faire dans le respect de la construction d'origine, en terme de volumétrie, de percements, de matériaux et de couleurs.

4. Autres bâtiments, annexes :

4.1. Aspect des façades :

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc... sont interdits

Les bâtiments ne peuvent être revêtus de bois que partiellement, dans le respect de l'architecture traditionnelle

Les bardages seront en bois, toutes boiseries appareillées en façades seront disposées verticalement.

Toutes les boiseries seront de traitées de couleur brun sombre (couleur naturelle des Villards).

Les enduits de façades blancs sont proscrits. Les façades pourront être crépies de teintes blanc cassé (rappelant l'enduit de chaux), ou de couleur pastel, dans le respect toutefois des tons traditionnels.

Les annexes, les murs d'accompagnement, de soutènement, murs séparatifs... doivent avoir un aspect extérieur qui s'harmonise avec le bâtiment principal et devront faire l'objet d'une demande préalable.

Les cuves de gaz et cuves de stockage de combustibles liquides devront être obligatoirement enterrées, ou intégrées dans un bâtiment annexe.

4.2. Aspect des toitures :

Dans la mesure du possible, les toitures seront à deux pans égaux (éventuellement avec des croupes), les pentes des toitures seront comprises entre 80 % et 100 %.

Toutefois, des pentes différentes peuvent être admises pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé (hangar agricole en secteur Ua...), ou pour l'extension de bâtiment existant générant une augmentation des surfaces habitables.

Les faitages des toitures se développeront dans le sens de la longueur du bâtiment, et seront soit dans le sens de la pente, soit perpendiculaires au sens de la pente. L'orientation des faitages doit tenir compte, dans la mesure du possible, de celle de la majorité des faitages environnants.

Les matériaux de couverture seront de type ardoise ou de la tôle nervurée de type prélaqué (couleurs gris ou ardoise, préférence gris de Mauricenne), sauf exception pour restauration à l'ancienne.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les rampants de toiture donnant sur la voie publique devront comporter obligatoirement des pare-neige et des chenaux.

Fenêtres de toiture :

- sont autorisés les outeaux (lucarnes de ventilation), les jacobines (avec croupe si la toiture est avec croupe), les verrières et les châssis vitrés avec le rampant de toiture,
- sont interdits les chiens assis.

Les annexes des constructions telles que garages et hangars, seront de préférence intégrées au volume principal. Elles ne peuvent être couvertes en terrasses que dans le cas où elles s'intègrent à un terrain naturel en forte pente et à la condition qu'elles soient, ou bien recouvertes de terre végétale, ou bien aménagées en terrasse accessible. Sinon elles seront couvertes par un toit dont la pente sera comprise entre 80 et 100 %

5. Restauration

Toutes les restaurations de maisons existantes et les maisons neuves doivent s'inspirer du caractère spécifique de l'existant.

6. Clôtures

Les clôtures devront être constituées soit de haies végétales (éventuellement doublées de grillage), soit de clôture bois d'une hauteur maximum de 1,20 m, soit de clôture grillage vert d'une hauteur de 1,20 m maximum.

Les boiseries de clôtures seront de teinte naturelle.

Les murets sont interdits.

Ces dispositifs pourront comporter un mur de soutènement, dont la hauteur ne pourra pas dépasser 0,50 m.

Les murs de soutènement seront soit enduits, soit en pierres apparentes non rejointoyées.

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux carrefours.

7. Tenue des constructions

Les terrains et les bâtiments, qu'elle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

8. Réseaux électriques et téléphoniques :

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Article A12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

3. Pour les logements de fonction, il est exigé 1 place par logement.

4. Pour les autres constructions, il est exigé :

- Pour les établissements agricoles :

Les espaces de stationnement devront être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de services de l'établissement, de son personnel et éventuellement des visiteurs. Ces places doivent être aménagés sur la parcelle de l'établissement.

- Pour les gîtes ruraux:

. 1 place pour 5 lits.

plus des espaces suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de services de l'établissement et de son personnel.

Ces places doivent être aménagées sur la parcelle de l'établissement.

- Pour tout établissement privé ou public autre que les logements :

des espaces suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

5. Ces places doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Article A13 ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de maintenir un équilibre écologique tant au point de vue de la faune que de la flore.

1. Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés.

2. Seuls sont acceptés :

- les arbres fruitiers à hautes tiges,

- les buissons de feuillus dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 m.

Les haies vives sont interdites.

3. Les essences de végétaux seront locales, mais les conifères sont interdits.

Article A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. En zone A, il n'est pas fixé de COS.

2. Toutefois, pour les bâtiments à usage d'habitation, les possibilités maximales d'occupation du sol sont limitées à **200 m²** de Surface Hors Œuvre Nette..

3. En cas d'aménagement ou de reconstruction de bâtiments existants à usage d'habitation, les possibilités d'occupation du sol tiendront compte de la Surface Hors Œuvre Nette préexistante.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-ALBAN-DES-VILLARDS

N

Septembre 2004

TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, 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 de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte :

- un secteur Np : qui correspond aux périmètres de protection immédiats et rapprochés des sources, et dans lequel seul les constructions et aménagements directement nécessaires à l'exploitation des captages seront autorisés.

Article N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article N 2 sont interdites.

Article N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappel

- l'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable (article L.422.2 du Code de l'Urbanisme).

Le long des torrents, toute clôture devra être démontable pour permettre l'accès aux berges des services de prévention des risques naturels.

- 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.

- L'ensemble des hameaux sont couverts par une ZPPAUP (en cours d'étude), à l'intérieur de laquelle les démolitions seront assujetties à permis à démolir.

2. Sont admis :

2.1. Les travaux, abris et installations techniques directement liés aux activités agro-pastorales, forestières et hydroélectriques, dans le respect des sites et de l'environnement (art. R. 442-2 du code de l'urbanisme).

2.2. Les installations et constructions destinées à satisfaire les besoins issus des seules exploitations agricoles extensives existantes, après avis de la Direction Départementale de l'Agriculture.

2.3. La reconstruction, sauf après sinistre consécutif à des problèmes de risques naturels majeurs, l'aménagement, la transformation, la restauration, avec ou sans changement de destination, sans changement de volume, sous réserve, le cas échéant, de prescriptions techniques imposées par l'autorité compétente.

Toutefois, les constructions à état de ruines pourront être remises en état sous condition de respecter impérativement le caractère architectural ancien.

2.4. Après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants, lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

2.5. Les refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, les installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible

2.6. Les gîtes ruraux, à condition que celle-ci constitue un complément de l'activité agro-pastorale et que les aménagements soient étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation.

2.7. Les ouvrages d'intérêt public, tels que les ouvrages de type EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, stations d'épuration, aires de stationnement (captage, réservoir d'eau, aires de stationnement, etc...

2.8. Les installations et constructions liées à des équipements touristiques, sportifs et de loisirs de plein air pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement.

2.9. Les aménagements et les installations liés aux activités de découverte de la nature.

2.10. Tous travaux ou mouvements de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général.

2.11. Les chambres de bois ou greniers, patrimoine local.

3. Dans le secteur Np, sont admises :

Seulement les constructions et les aménagements directement nécessaires à l'exploitation des captages.

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

4.1. Restrictions à l'article N2 2.4. :

Les extensions autorisées ne doivent pas dépasser 50 % de l'emprise au sol des bâtiments existants et 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette, sauf pour les exploitations agricoles extensives pour lesquelles il n'est pas prévu de règles particulières.

Le changement de destination pour création de Surface Hors Œuvre Nette est autorisé à concurrence de 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette créée en plus de la SHON existante, en une seule fois.

4.2. Ne pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement et les équilibres écologiques de la faune et de la flore.

4.3. Ne présenter aucun risque de nuisance et d'aggravation des risques naturels.

4.4. Constructions à proximité des cours d'eau :

Hormis les reconstructions et les constructions liées à l'exploitation ou l'utilisation de cours d'eau, les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 5 mètres des berges des cours d'eau, 10 mètres des berges du Glandon spécifiquement.

4.5. En secteur Np de périmètres de protection des sources, les projets respecteront les servitudes réglementaires afférentes à ces périmètres.

Article N3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique, et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil ou de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3. Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée commune à plusieurs fonds sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plateforme visible de la chaussée permettant d'effectuer des entrées sorties sans danger.

1.4. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.

1.5. Les accès directs aux chemins départementaux ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.

2. Voirie

2.1. Les voies privées nouvelles ou faisant l'objet d'un aménagement devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement, ainsi qu'au passage des véhicules de service.

2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.3. Les voies privées nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N4 DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Toute construction, installation ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

2.1.1. Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau chaque pétitionnaire rejettera ses eaux usées dans un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

2.1.2. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.1.3. Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

2.1.4. La mise en œuvre et la capacité des dispositifs d'assainissement devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

2.2. Eaux pluviales

2.2.1. En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire de caractéristiques suffisantes.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (stockage des eaux pluviales et/ou leur réinjection dans le sous sol et/ou le libre écoulement des eaux pluviales).

Le pétitionnaire devra justifier de la prise en compte des conditions d'écoulement des eaux pluviales.

2.2.2. Pour les terrains situés en amont de la RD, l'aménageur devra réaliser des dispositifs appropriés de collecte des eaux pluviales au niveau des accès. Pour les terrains situés à l'aval, l'aménageur devra réaliser des protections contre les eaux pluviales de la RD.

3. Sources et captages

3.1. La présence sur un terrain d'une source ou d'un captage d'eau ne peut donner droit à dérogation pour le raccordement au réseau d'eau potable de la commune en cas de restauration ou de construction immobilière.

3.2. Tout usage d'une source, captage ou ruisseau traversant un terrain et en vue de la consommation humaine devra faire l'objet d'une autorisation soit préfectorale, lorsqu'il s'agit d'un usage à caractère public ou privé collectif (art. R.1321-6 du Code de la Santé) soit auprès du Préfet (art. R.1321-14) devra faire l'objet d'une autorisation municipale et ne modifier en rien :

- les points de sortie et d'entrée sur la propriété
- le débit qui devra rester au moins égal à celui de l'étiage,
- le degré de pureté (contrôle des pollutions).

4. Autres réseaux

4.1. Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique, sur fonds privés, les réseaux de desserte, d'électricité, de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension.

Sauf impossibilité technique, une dissimulation optimale du réseau de câbles sera recherchée.

4.2. Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Article N5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les conditions de l'occupation de sol seront déterminées par les autorités compétentes, en référence à la

zone la plus directement assimilable au contexte du projet.

Article N7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les conditions de l'occupation de sol seront déterminées par les autorités compétentes, en référence à la zone la plus directement assimilable au contexte du projet.

Article N8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les conditions de l'occupation de sol seront déterminées par les autorités compétentes, en référence à la zone la plus directement assimilable au contexte du projet.

Article N9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les conditions de l'occupation de sol seront déterminées par les autorités compétentes, en référence à la zone la plus directement assimilable au contexte du projet.

Article N10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égoût de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. La hauteur des constructions ne doit pas excéder **6 mètres**.
3. Sur les terrains en pente et si le bâtiment est de dimension importante, les façades seront partagées en sections de 12 mètres le longueur maximum, la hauteur étant prise au milieu de chacune d'elle.

Article N11 **ASPECT EXTÉRIEUR**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de construction et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille vivement aux usagers de consulter l'architecte-conseil de la commune. Des informations, conseils et adaptations utiles aux projets leur seront alors donnés, au cours de cette consultation à caractère gratuit.

Toute autorisation de construire ne sera accordée, en conformité avec la ZPPAUP ou bien conseil obligatoire de l'architecte conseil du SIVAV que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage

naturel ou urbain .

L'unité d'aspect doit prévaloir sur les expressions individuelles et viser à conserver l'harmonie architecturale traditionnelle, tant pour le volume des constructions, l'orientation des faitages et la pente des toits, que pour la nature et la couleur des matériaux de façades.

Les réhabilitations de bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, doivent être faites dans un souci de préservation du patrimoine : des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusée.

Les dispositions de présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles. Les dispositions du présent article ne s'appliquent aux greniers ou « chambre de bois », témoignages d'un patrimoine local.

Les dispositions du présent article présentent les principes généraux concernant l'aspect extérieur des constructions. Celles-ci seront complétées et précisées par les dispositions de la ZPPAUP, à l'étude, il conviendra donc de s'y référer.

1. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art.R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

2. Aspect des façades :

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc... sont interdits

Les bâtiments ne peuvent être revêtus de bois que partiellement, dans le respect de l'architecture traditionnelle.

Les bardages seront en bois, toutes boiseries appareillées en façades seront disposées verticalement.

Les menuiseries seront de teinte brun foncé (couleur naturelle des Villards).

Les enduits de façades blancs sont proscrits. Les façades pourront être crépies de teintes blanc cassé, ou de couleur pastel, dans le respect toutefois des tons traditionnels.

Les annexes, les murs d'accompagnement, de soutènement, murs séparatifs... doivent avoir un aspect extérieur qui s'harmonise avec le bâtiment principal et devront faire l'objet d'une demande préalable.

Les cuves de gaz et les cuves de stockage de combustible liquide devront être obligatoirement enterrées ou intégrées dans un bâtiment annexe.

3. Aspect des toitures :

Dans la mesure du possible, les toitures seront à deux pans égaux (éventuellement avec croupe en aval), les pentes des toitures seront comprises entre 80 % et 100 %.

Toutefois, des pentes différentes peuvent être admises pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé (hangar agricole en secteur Ua...), ou pour l'extension de bâtiment existant, générant une augmentation des surfaces habitables, ou encore pour des raisons climatiques.

Les faitages des toitures se développeront dans le sens de la longueur du bâtiment, et seront soit dans le sens de la pente, soit perpendiculaires au sens de la pente. L'orientation des faitages doit tenir compte, dans la mesure du possible, de celle de la majorité des faitages environnants.

Les matériaux de couverture seront de type ardoise ou de la tôle nervurée de type prélaqué (couleurs gris ou ardoise, préférence gris de Maurienne), sauf exception pour restauration à l'ancienne.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les rampants de toiture donnant sur la voie publique et sur le voisinage devront comporter obligatoirement des pare-neige et des chenaux.

Fenêtres de toiture :

- sont autorisés les outeaux (lucarnes de ventilation), les jacobines (avec croupe si la toiture est avec croupe), les verrières et les chassiss vitrés avec le rampant de toiture,
- sont interdits les chiens assis.

Les annexes des constructions telles que garages et hangars, seront de préférence intégrées au volume principal. Elles ne peuvent être couvertes en terrasses que dans le cas où elles s'intègrent à un terrain naturel en forte pente et à la condition qu'elles soient, ou bien recouvertes de terre végétale, ou bien aménagées en terrasse accessible. Sinon elles seront couvertes par un toit dont la pente sera comprise entre 80 et 100 %.

4. Restauration

Toutes les restaurations de maisons existantes et les maisons neuves doivent s'inspirer du caractère spécifique de l'existant.

5. Chalets d'alpage :

La reconstruction, l'aménagement, la restauration et éventuellement l'extension limitée des chalets d'alpage (dans le respect de l'article L. 145.3. du Code de l'Urbanisme) doit se faire dans le respect de la construction d'origine, en terme de volumétrie, de percements, de matériaux et de couleurs.

6. Clôtures

Les clôtures devront être constituées soit de haies végétales (éventuellement doublées de grillage), soit de clôture bois d'une hauteur maximum de 1,20 m, soit de clôture grillage vert d'une hauteur de 1,20 m maximum.

Les boiseries de clôtures seront de teinte naturelle.

Les murets sont interdits.

Ces dispositifs pourront comporter un mur de soutènement, dont la hauteur ne pourra pas dépasser 0,50 m..

Les murs de soutènement seront soit enduits, soit en pierres apparentes non rejointoyées.

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux carrefours.

7. Tenue des constructions

Les terrains et les bâtiments, qu'elle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

8. Réseaux électriques et téléphoniques :

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Article N12 STATIONNEMENT

Les conditions de l'occupation de sol seront déterminées par les autorités compétentes, en référence à la zone la plus directement assimilable au contexte du projet.

Article N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de maintenir un équilibre écologique tant au point de vue de la faune que de la flore.

Article N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. En zone N, le COS est nul.

2. Toutefois :

- Pour les équipements sportifs et de loisirs de plein air publics autorisés au titre de l'article N 2, il n'est pas fixé de COS

- Pour les ouvrages d'intérêt public (captages, réservoirs d'eau, lignes H.T et T.H.T,...), il n'est pas fixé de COS.

- En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

Commune de SAINT-ALBAN-DES-VILLARDS

Plan Local d'Urbanisme

Septembre 2004

ANNEXES

LEXIQUE

- Le Plan d'Indexation en Z (PIZ) :

Document spécifique traitant des phénomènes naturels et des risques associés.

Le PIZ permet d'établir un zonage des risques d'origine naturelle liés aux manifestations, visibles et/ou prévisibles, des phénomènes naturels pouvant exister sur les parties du territoire communal urbanisées ou urbanisables.

Le PIZ est accompagné d'un catalogue de prescriptions spéciales, ou de recommandations, à mettre en œuvre dans les zones concernées par des risques d'origine naturelle.

- Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) :

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

- Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles

résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

La SHON est une surface administrative déclarée dans le cadre du permis de construire.

- Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP):

Procédure instituée dans le cadre de la loi du 7 janvier 1983 et complétée par la loi du 8 janvier 1993.

Démarche partenariale entre l'Etat et la commune et qui se concrétise à travers un document qui comprend :

- un rapport de présentation qui expose les motifs et les objectifs de la création de la zone de protection, ainsi que les particularités historiques, géographique, urbaine, architecturales et paysagères du territoire concerné ;
- un corps de règles constitué de prescriptions et de recommandations qui orientent les interventions au regard du contexte général ou particulier des lieux ;
- un document graphique portant la délimitation de la zone.

- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.