



SELARL VIAL – Géomètres-Experts - Urbanistes
Bureau d'Etudes et de Topographie Maîtrise d'œuvre VRD
URBANISME-AMENAGEMENT-COORDINATION SPS



COMMUNE DE SAINT-NICOLAS-LA-CHAPELLE

Département de la Savoie



PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 Règlement – pièce écrite



DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 12 septembre 2012

INTRODUCTION

1 PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R.123-4 et R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les territoires couverts par le plan local d'urbanisme. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

2 STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend cinq titres :

TITRE I	Dispositions générales
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Les titres II à V comprennent trois sections composées chacune des articles suivants :

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'utilisation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux ; conditions de réalisation d'assainissement individuel

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

N'OUBLIEZ PAS QUE D'AUTRES DOCUMENTS QUE CE DOSSIER PEUVENT AVOIR UNE INFLUENCE SUR LA CONSTRUCTIBILITE DE VOTRE TERRAIN ET EN PARTICULIER LES DOCUMENTS RELATIFS AUX SERVITUDES DE DROIT PUBLIC.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de SAINT-NICOLAS-LA-CHAPELLE.

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 articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme.
2. Les articles L.145-1 à L.145-13 (loi du 9 janvier 1985, dite « loi montagne », relative au développement et à la protection de la montagne).
3. Les périmètres visés à l'article R.123-13 et R.123-14, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du PLU, qui ont des effets sur l'occupation ou l'utilisation des sols, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (article L.211-1)
 - les périmètres d'actions forestières
 - ...
4. Les articles L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.123-6, et L.313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
5. La loi du 27 septembre 1941, modifiée par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et notamment le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, portant réglementation des fouilles archéologiques.
6. L'article L.421-6 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique et la possibilité de refus du permis de construire.
7. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, qui sont gérées par leur propre législation. Elles sont répertoriées à l'annexe du présent dossier.
8. Les règles spécifiques des lotissements de moins de 10 ans. Elles s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R.123-14 du code de l'urbanisme.
9. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 dont les articles 105, 107, 108, 109, 111 et 120 ont des répercussions sur l'utilisation des sols. La loi SRU du 13 décembre 2000 dans

son article 204 qui modifie l'article L.111-3 du code rural relatif aux distances d'éloignement des bâtiments agricoles vis à vis des habitations, avec la règle de réciprocité et les possibilités de dérogations après avis de la Chambre d'Agriculture.

10. L'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme relatif aux aires de stationnement pour les logements sociaux et article L.111-6-1 relatif aux aires de stationnement des commerces et équipements cinématographiques.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du règlement :

1. LES ZONES URBAINES – U

Sont 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.

Secteurs UA : Secteurs d'habitat ancien à l'urbanisation dense.

Secteurs UC : Secteurs d'extension de l'habitat.

Secteurs UE : Secteurs destinés aux activités économiques à dominante artisanale

Secteurs UT : Secteurs destinés aux loisirs et hébergements touristiques (Marcinelle)

2. LES ZONES A URBANISER – AU

Les zones à urbaniser englobent des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Secteur 1AU : Secteur suffisamment équipé, qui peut être ouvert à l'urbanisation dans les conditions fixées dans les orientations d'aménagement et le règlement.

Secteur 2AU : Secteur insuffisamment équipé, qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après équipement et modification ou révision du P.L.U..

3. LES ZONES AGRICOLES – A

Sont 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.

Secteurs A : Secteurs agricoles

Secteurs Az : Secteur agricole soumis à risque fort.

Secteurs Aa : Secteurs destinés à la protection des terres agricoles et du paysage.

Secteurs Ah : Secteur agricole de taille et de capacité d'accueil limitées.

Secteurs Ahz : Secteur agricole de taille et de capacité d'accueil limitées soumis à risque fort.

Secteurs AL : Secteur agricole dans lequel les activités sportives et de loisirs sont autorisées.

Secteur As : Secteur agricole dans lequel les activités sportives et de loisirs, et notamment le ski, sont autorisées.

Indice d : Bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

4. LES ZONES NATURELLES - N

Sont 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.

Secteur N : Secteur naturel.

Secteurs Nh : Secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitées.

Secteur NL : secteur d'équipements de sports et loisirs.

5. LES SECTEURS ET INDICES

Les secteurs complètent le zonage général et permettent, selon les nécessités d'urbanisme local, de différencier par un indice certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent :

Indice c : Chalet d'alpage ou d'estive au titre de l'article L.145-3 du Code de l'urbanisme.

Indice F : Présence de bâtiment d'exploitation agricole, soumis à des conditions de distance d'implantation ou d'extension vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Cette exigence est réciproque pour les nouvelles constructions à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Secteurs PIZ : Secteurs ayant fait l'objet d'une étude de risques naturels (Plan d'Indexation en Z, joint en annexe au rapport de présentation).

6. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (plans de zonage) comportent par ailleurs :

- **les emplacements réservés** qui sont repérés et répertoriés aux documents graphiques (L.123-1-5, 8° et L.123-17) ;

Ces emplacements réservés, qui se superposent aux zones du P.L.U., engendrent des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures définies à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme.

4.1. Une adaptation est « mineure » lorsqu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1-9 : nature du sol, configuration des parcelles ou caractère des constructions avoisinantes.
- Elle doit être limitée.
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée de la Commune.

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

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION – L.111-3

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Cette reconstruction peut être interdite ou soumise à conditions dans les zones soumises à des risques naturels ou présentant des défauts d'équipements.

ARTICLE 6 ANTIQUITES HISTORIQUES

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement à l'autorité compétente, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257.1 du Code pénal.

Dans l'état actuel des connaissances, la commune compte plusieurs sites archéologiques identifiés.

ARTICLE 7 RAPPELS

7.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration (Art. R. 421-12 d) du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.

7.2 La commune est classée en zone 4 au regard du risque sismique (zone de sismicité moyenne).

ARTICLE 8 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Un Plan d'Indexation en Z a été réalisé. Il est annexé au rapport de présentation et doit être consulté lors de toute demande d'occupation ou d'utilisation des sols. Attention : le PIZ ne concerne quasiment que les zones constructibles de la commune (zones U et AU). Les zones agricoles ou naturelles concernées sont rares.