

Vu, le commissaire enquêteur
Bernard COHEN



COMMUNE DE SAINT-PAUL-DE-VARCES

Règlement modifié

Janvier 2010

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée.

On distingue :

- le secteur NA non constructible actuellement (à COS nul) mais qui peut être urbanisé à l'occasion soit d'une modification du POS, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).
- le (ou les) secteur (s) NA indicés (à COS alternatif) qui peut (peuvent) être urbanisé (s) à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

L'indice « r » indique l'existence de risques naturels (rt : risque torrentiel, rp : chutes de pierres, ri : inondations). Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexe.

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

Article NA 1- Occupation et utilisation du sol autorisées

Sont autorisés sous condition :

- 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 ;
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés ;
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.

1- Dans les secteurs NAa et NAb : Les constructions et ensembles immobiliers dans la mesure où ces constructions intéressent la totalité des terrains du secteur, et font l'objet d'un plan d'ensemble, avec réalisation des équipements correspondant à l'ensemble du programme prévu par les constructeurs ou lotisseurs.

2- Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage) :

- leur transformation ou leur aménagement dans la mesure où le bâtiment à transformer offre déjà un minimum de 60m² au sol ;
- leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sans changement de destination ;
- les annexes.

3- La réalisation des équipements d'infrastructure ou de superstructure :

Dans les secteurs NArpi, NArt et NAarpi, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, et s'en protéger.

Article NA 2- Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du non mentionnées à l'article NA 1 sont interdites.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 3- Accès et voirie

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

Article NA 4- Desserte par les réseaux

I- Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- assainissement

1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant conformément à l'article L 33 du Code de la Santé Publique. *Ce raccordement sera conforme au zonage d'assainissement de la commune.*

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur *s'il existe, en surverse.*

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III Autres réseaux

Quels que soient les réseaux publics d'électricité et de téléphone enterrés ou non, les raccordements aux constructions seront obligatoirement enterrés.

Dans les lotissements ou ensembles immobiliers, les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone sont obligatoirement ensevelis.

Article NA 5- Caractéristiques des terrains

Dans le cadre d'un lotissement, les surfaces communes (de voiries, cheminements piétons, aires de jeux et stationnement) pourront être incluses dans les surfaces autorisées.

Dans le secteur NAa, chaque lot doit avoir 1200m² de surface.

Dans le secteur NAb, chaque lot peut être inférieur à 500m² de surface.

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5.00m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal des bâtiments. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1.00m de profondeur.

Article NA 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4.00m).

L'implantation de construction ayant le caractère d'annexe de l'immeuble principal peut se faire à moins de 4.00m de cette limite séparative si la hauteur de ces annexes ne dépasse pas 3.50m au faitage et de 2.50m côté limite.

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

Une distance d'au moins 4.00m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NA 5- Caractéristiques des terrains

Dans le cadre d'un lotissement, les surfaces communes (de voiries, cheminements piétons, aires de jeux et stationnement) pourront être incluses dans les surfaces autorisées.

Dans le secteur NAa, chaque lot doit avoir 1200m² de surface.

Dans le secteur NAb, chaque lot peut être inférieur à 500m² de surface.

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5.00m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal des bâtiments. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1.00m de profondeur.

Article NA 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4.00m).

L'implantation de construction ayant le caractère d'annexe de l'immeuble principal peut se faire à moins de 4.00m de cette limite séparative si la hauteur de ces annexes ne dépasse pas 3.50m au faitage et de 2.50m côté limite.

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

Une distance d'au moins 4.00m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NA 9- Emprise au sol

Sans objet.

Article 10- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour la zone NAa, la hauteur ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage.

Pour la zone NAb, la hauteur ne doit pas excéder 11.00 mètres, mesurée à l'égout de toiture et 15.00 mètres au faîtage.

Pour les équipements publics, la hauteur maximum est fixée à 11.00 mètres mesurée à l'égout de toiture et 15 mètres au faîtage.

Article 11- Aspect extérieur

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

Dispositions particulières

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- zone NAb : pour accès de plain-pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct) la construction exige la mise en place d'un talus de terre excédant 0.90 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction et une hauteur de 0,70 mètres pour la zone NAa ;
- la toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan ;
- la pente des toitures est inférieure à 40% ;
- la couleur de la toiture : terre cuite vieillie n'est pas respectée et ceci de façon uniforme ou une végétalisation de celle-ci ;
- les toitures en tôle ondulée et fibrociment ;
- les enduits extérieurs et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site ;
- la partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0.40m sauf, dans le cas des clôtures intégrées à la construction, contiguës à des clôtures existantes, et, de part et d'autre de l'entrée principale où les murs, tout en n'excédant pas 1.50m, pourront faire jusqu'à 10.00m de long.

Article 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques :

- 1 garage couvert et 1 place de parking par logement, avec une tolérance de plus ou moins 10% pourra être accordée par la mairie en fonction du projet.
- 1 parking pour 2 emplois.
- 1 parking pour 25m² de commerce.

Règle particulière : les portails seront si possible en retrait suffisant (au moins 5.00m) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique.

Article 13- Espaces libres et plantations

Les boisements ou arbres existants, doivent être respectés et les arbres abattus remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige.

Zone NAb : Les aires de stationnement collectives sont isolées par des plates-bandes de 1.50m de largeur minima, engazonnées ou plantées d'arbustes de haute tige à raison d'un arbre pour 5 véhicules et un arbre pour 4 véhicules pour la zone NAa.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article NA 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Dans le secteur NA, le COS est nul.

Dans le secteur NAa, le COS est fixé à 0.15.

Dans le secteur NAb, le COS est fixé à 0.40.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

Article NA 15- Dépassement du coefficient d'occupation du sol

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée à l'identique des surfaces.

Vo. le conseil municipal
Saint-Paul-Varces

Commune de Saint-Paul-de-Varces

Liste des emplacements réservés du Plan d'Occupation des Sols

2006

N° au document graphique	Destination	bénéficiaire	surface approximative	
1	Zone de protection des captages de la source "des Rioux"	Commune		
2	Espaces sportifs, socio culturels, aires de stationnement	Commune	n° 43-45-46-142-143-144-145-146-151-177-178	section AO surf. 20498m ²
3	Extension du cimetière	Commune	n°77	section AL surf. 3700m ²
4	Place de retournement	Commune	partie n°32 et partie n°33	section AI surf. 1300m ²
5	Espaces de loisirs et aires de stationnement	Commune	n° 34-35-36-37-38	section AW surf. 18778m ²
6	Déchetterie	Commune	n° 104	section AV surf. 2677m ²

Le 13 sept 1999, la Commune de Saint-Paul-de-Varces a subi un remaniement du cadastre (donc les numéros de parcelles et sections ont changés depuis 1996).