

EQUIPEMENT
BRIANÇON
27. NOV. 1997
ARRIVÉE

MAIRIE DE LA SALLE
Arrivé le
14 NOV. 1997
n° 98



COMMUNE DE LA SALLE LES ALPES
HAUTES ALPES

MAIRIE DE LA SALLE
Arrivé le
12 DEC. 1997
n° 97/10023

DOSSIER DU LOTISSEMENT : "LE HAMEAU DE CHIROUZANCHES"

MODIFICATIF

LT 00516196B0001

26 NOV. 1997

Pour le Maire
et par Délégation

Alain FARDELLA
Adjoint au Maire



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

le 05 Novembre 1997

Le lotissement HAMEAU DE CHIROUZANCHES se situe en ZONE I.NA1
du Plan d'Occupation des sols de la Commune de La Salle Les Alpes.

SECTION 1

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

ARTICLE I.NA1 - Occupations et utilisations du sol admises

§.I. Rappels

- . l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- . les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- . dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan des servitudes du POS, les démolitions sont soumises au permis de démolir, et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après) :

- . les constructions à usage d'habitat (faible densité) ;
- . les clôtures ;
- . l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ;
- . la reconstruction après sinistre, avec éventuellement extension mesurée, des constructions sinistrées dans le respect du COS ;
- . les annexes, accolées ou pas aux constructions existantes même si ces dernières ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- . les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone ;
- . les aires de jeux et de sports ;
- . les aires de stationnement ouvertes au public.

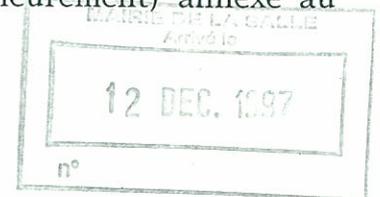
§.III. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- . elles doivent respecter les règles de protection du Plan de zones exposées aux risques naturels (zone rouge susceptible d'un classement "bleu" ultérieurement) annexé au présent règlement.

ARTICLE I.NA2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- . les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I.NA1 ci-dessus (sont interdites)
- . les installations classées (sont interdites).



SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I.NA3 - Accès et voirie

§.I Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible ; il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

§.II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) afin de faire demi-tour.

ARTICLE I.NA4 - Desserte par les réseaux

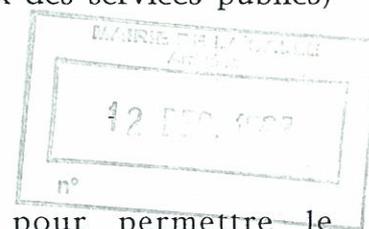
Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

§.I Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

§.II Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif du lotissement.



1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau du lotissement.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Les aménagement réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales du lotissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement à ce réseau, 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 sans porter préjudice aux fonds voisins.

ARTICLE I.NA5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

ARTICLE I.NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies publiques.

Les clôtures doivent être implantées lorsque c'est nécessaire en retrait de l'alignement des voies déneigées.

Le premier alinéa ci-dessus peut ne pas s'appliquer vis-à-vis de la voirie interne du lotissement dans le cas de construction de garages ou d'annexes qui voudraient s'intégrer pour une utilisation rationnelle des talus ou des devers.

Le premier alinéa ci-dessus ne s'applique pas vis à vis de la voirie secondaire contournant les lots 3 et 4, dans ce cas précis une distance au moins égale à 3 m de l'alignement des voies publiques devra être respectée.

ARTICLE I.NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Retrait minimal

3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction :

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$)



ARTICLE I.NA8 - Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

ARTICLE I.NA9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE I.NA10 - Hauteur maximum des constructions :

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les bâtiments de longueur de façade dépassant 20 m, la hauteur sera mesurée par tranche de façade de 20 m.

Par sol existant, il faut considérer :

- . le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial.
- . le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

La hauteur ne doit pas excéder :

11 m en secteur du lotissement.

ARTICLE I.NA11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructeurs peuvent utilement consulter la charte architecturale annexée au présent dossier.

Les caractères dominant obligatoires de la construction sont les suivants : 12 DEC. 1997

11.2. Volumes

Les volumes doivent être simples, proches de parallélépipèdes rectangles, la plus grande dimension étant celle d'une façade principale.

Les constructions annexes de faible emprise (moins de 50 m²) doivent former avec le volume principal une unité de composition architecturale (accolées ou intégrées au bâtiment principal).

Dans le cas d'implantation prévue à l'alinéa 3 de l'ARTICLE I.NA6 l'étude d'insertion dans le site apportera obligatoirement la réponse à l'intégration du bâtiment.

Les piscines extérieures ne pourront être couvertes que par des structures provisoires saisonnières.

11.3. Toitures

Les pentes des toitures doivent être de 55 % minimum et de 120 % maximum.

Les toitures des volumes principaux pourront être en parallèle à la pente du terrain ou perpendiculaires à celle-ci.

Les toitures à pente versant sont interdites, sauf pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à une dénivellation de terrain, et dans le sens de la pente principale.

Sauf prescription contraire du PZERN, les débords de toiture doivent être d'au moins 50 cm sur toutes les façades, ils peuvent être plus importants sur la façade principale, ou en façade Sud, en rapport avec le volume du bâtiment, et doivent recouvrir obligatoirement les balcons et escaliers (débord maximum 1,50 m).

La toiture des bâtiments dépassant 20 m de long doit comporter, au moins un décrochement.

Les couvertures doivent être réalisées avec l'un des matériaux suivants :

- Lauze ou ardoise naturelle grise
- Bardeau de mélèze (pose traditionnelle ou avec simple recouvrement sur sous toiture en tôle).

Les ouvertures en toiture sont admises dans le plan du toit ou en saillie sous forme de lucarnes.

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges, les dimensions de celles-ci ne peuvent être supérieures aux dimensions des baies de la façade correspondante.

Les relevés de toiture dits "chiens assis" sont interdits.

Les planches de rives et d'égout seront ouvragées, il en sera de même pour les pannes en débord.

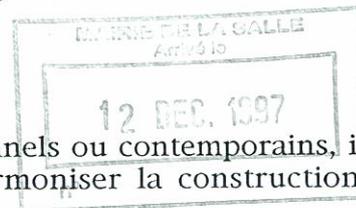
11.4. Façades

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils doivent être mis en oeuvre simplement, dans le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et coloration, entourage des baies et chaînages identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériaux de façades, etc...).

De même, les constructions annexes doivent être traitées extérieurement en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

Le parpaing et la brique creuse apparents ainsi que les imitations de matériaux naturels : fausse pierre, faux marbres, faux pans de bois, faux joints d'appareillage, etc... sont interdits.



Le bois doit être couleur sombre mate, traité dans la masse.

Les enduits doivent être talochés, grattés ou tirés à la truelle et de couleur gris ocré ou gris beige.

Les soubassements des murs des constructions ou de maintien des talus seront en pierre apparente.

11.5. Ouvertures

Elles doivent être en harmonie avec la composition des façades.

11.6. Menuiseries, volets et fermetures...

Les menuiseries et volets doivent être en bois et en harmonie avec les matériaux et couleur des façades.

L'installation de portes de garage en bois, ou parement bois sera obligatoire.

11.7. Balcons

Les garde corps des balcons doivent être composés d'une ossature bois et de remplissage bois.

11.8. Terrassements

Ils doivent être limités au minimum.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et à la végétation existante et non l'inverse.

11.9. Clôtures

En cas de construction en dur, elles ne dépasseront pas 1 mètre en façade et 1,5 mètres en limite séparative (dépassement autorisé en cas de mur de soutènement).

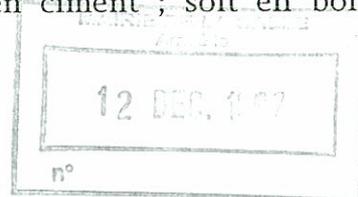
Elles doivent être en matériau unique, en harmonie avec la façade du bâtiment.

Soit en pierre apparente (façon pierres sèches avec un dessus de lauze à recouvrements et débords) ou à défaut un dessus en ciment ; soit en bois, avec barreaudage simple traité de couleur sombre mat.

Les clôtures préfabriquées au béton sont interdites.

11.10. Adaptations mineures

Des adaptations mineures sont possibles, conformément aux dispositions de l'article de loi.



ARTICLE I.NA12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. Il est exigé au minimum :

- 1 emplacement couvert (garage),
- 2 emplacements sur la parcelle.

ARTICLE I.NA13 - Espaces libres et plantations. Espaces boisés classés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées ; des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations.

Les arbres ne doivent pas être d'essence étrangère au pays.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I.NA14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixe à 0,30.

ARTICLE I.NA15 - Dépassement de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Interdit.

