



SAINT JEAN D'ARVES PLAN LOCAL D'URBANISME

3-2 REGLEMENT ECRIT

Modification simplifiée n°3

Modification approuvée par délibération du conseil municipal
en date du 26 novembre 2015

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.80.01.82.51



Titre I : Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Jean d'Arves. Le territoire communal comprend quatre grandes zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N), elles même divisées en secteurs selon la nomenclature suivante :

Zones urbaines

- Ua** secteur des villages anciens.
- Ub** secteur des extensions urbaines de densité moyenne
- Uc** secteur des extensions urbaines de densité faible.
- «z»** l'index « z » informe de la présence de risques naturels. Il convient de se reporter au PPR pour connaître les dispositions applicables.

Zones à urbaniser

- AUb**
- AUc** secteur à caractère naturel pouvant être ouvert à l'urbanisation, à court ou moyen terme, en raison du niveau suffisant des équipements publics. L'urbanisation devra être engagée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- «z»** l'index « z » informe de la présence de risques naturels. Il convient de se reporter au PPR pour connaître les dispositions applicables.

Zones agricoles

- A** secteur agricole
- As** secteur destiné à l'exploitation des domaines skiables, à l'accueil du public ainsi qu'aux équipements récréatifs et sportifs d'été et d'hiver.

Zones naturelles

- N** secteur naturels, forestiers et d'espaces naturels
- Ns** secteur destiné à l'exploitation des domaines skiables, à l'accueil du public ainsi qu'aux équipements récréatifs et sportifs d'été et d'hiver.
- Nt** secteur naturel correspondant à la zone humide de la tourbière de la Chal

ARTICLE 2 – RISQUES NATURELS

La commune de Saint Jean d'Arves dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR). Les incidences de ce PPR sur l'urbanisation sont rappelées dans le rapport de présentation et sur les documents graphiques.

Les secteurs concernés par des risques sont repérés sur les documents graphiques par un index « z ». Pour tout projet, le pétitionnaire se référera au PPR joint en annexe.

ARTICLE 3 - DEFINITIONS

3.1 - Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public, actuel ou futur.

3.2 - Recul

Le recul est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie.

Cette limite peut être :

- L'axe de la voie
- L'alignement
- La limite parcellaire

Le survol du domaine public est autorisé si les éléments de la construction sont situés à plus de 4,50 m de hauteur.

3.3 – Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le COS est défini par le rapport de la surface de plancher hors oeuvre nette à la surface du terrain. Il fixe les possibilités maximales d'utilisation du terrain.

3.4 – Annexe :

Les constructions annexes sont définies comme des dépendances d'une construction principale donc de moindre importance, et liées à la destination de la construction principale.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS A

Caractère du secteur

Le secteur A correspond à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.
- Le changement de destination des constructions liées à une activité agricole est interdit

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS : Dans les secteurs à risque, toute construction devra prendre en compte les interdictions, prescriptions et recommandations inscrites dans le PPR joint en annexe. Dans les secteurs non couverts par le périmètre du PPR, le pétitionnaire devra justifier de la prise en compte des risques naturels.

Les constructions, installations, remblais devront respecter un recul minimum de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les travaux de protection.

Pour l'ensemble de la zone A :

Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être liés à une activité agricole ou pastorale (abri de berger ...etc.)

Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 200m² de SHON.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de concevoir une bonne intégration paysagère et environnementale.

En secteur As :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des domaines skiables et à l'accueil du public (sans hébergement) ainsi que les équipements récréatifs et sportifs d'été et d'hiver sont admis sous réserve:

- d'une bonne intégration dans l'environnement et le paysage
- de ne pas remettre en cause la destination générale de la zone.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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.

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau d'eau potable ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau pourra être assurée à partir d'un captage privé, sous réserve du respect des dispositions réglementaires fixées par le code de la santé publique et des autres règlements en vigueur.

Assainissement

Disposition générale (secteurs d'assainissement collectif)

Toute construction doit être équipée d'un système séparatif (eaux usées / eaux pluviales) qui doit être raccordé aux réseaux publics respectifs.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut être subordonnée à un pré-traitement.

Les effluents agricoles (purin et lisiers) ne peuvent pas être rejetés aux réseaux publics d'eaux usées.

Dispositions spécifiques (secteurs d'assainissement individuels)

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toute construction doit être équipée d'un dispositif individuel d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions définies dans les annexes sanitaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur s'il existe.

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

Electricité – téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

L'implantation des constructions doivent être édifiées avec un recul de 7m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement. Dans le cas contraire le recul minimum sera de 2m par rapport à l'alignement.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m, exception faite pour les débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés qui peuvent outrepasser sur une profondeur de 1m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur la limite parcellaire. Dans le cas contraire le recul minimum sera de 2m.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée au faîtage des constructions par rapport au sol après travaux de terrassement.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 14 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

LES TOITURES

Il s'agira d'une toiture comportant au moins deux pans avec une pente minimum de 30%.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement devront être obligatoirement aménagés en espaces verts.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.