



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 III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AU

Caractère du secteur

La zone AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ils définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions à destination artisanale, agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et caravanning.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risque, repérés sur les documents graphiques par un index « z », toute construction devra prendre en compte les prescriptions et recommandations inscrites dans le PPR joint en annexe.

En dehors d'une opération d'aménagement, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, telles que les stations de transformation EDF, voirie etc., sont autorisées dans la mesure où leur implantation ne compromet pas le projet global d'aménagement de la zone et que leur inscription dans le site fasse l'objet d'un traitement approprié.

Seules les opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur, sont autorisées.

ARTICLE AU 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 AU 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.

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)

Sur les secteurs de Planchamp, le Poingt, la Charriere, les Meries, la Clietaz, le Clos, les Sallanches et la Villette : 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 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, dans les secteurs d'assainissement individuel (Planchamp, le Poingt, la Charriere, les Meries, la Clietaz, le Clos, les Sallanches et la Villette), le terrain d'assiette devra présenter des caractéristiques suffisantes pour permettre la mise en œuvre d'un dispositif individuel d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions définies dans les annexes sanitaires.

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

En l'absence de marge de recul figurée sur le règlement graphique, les constructions devront s'implanter avec une marge de recul minimale de 5m, calculée par rapport à l'alignement.

Les dépassés de toiture et balcons sont autorisés en survol du domaine public sous réserve qu'ils n'apportent pas de gêne à la circulation. Une autorisation de survol déterminera les conditions et possibilités de survol du domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter dans une marge de recul comprise entre 0 et 10m, calculée par rapport à l'alignement

Les constructions et installation devront être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la berge des cours d'eau.

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

- L'implantation sur la limite parcellaire est autorisée pour réaliser simultanément un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- Dans le cas où la construction ne serait pas implantée sur la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale la moitié de la différence d'altitude, mesurée par rapport au terrain naturel entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.
- Les dénivelées de toiture sont autorisées dans la limite de 1.20 m. Les balcons, escaliers et coursives extérieurs sont autorisées dans la limite de 1.20 m.
- Pour les constructions existantes, l'implantation initiale pourra être conservée.
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation en limite est autorisée. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale la moitié de la différence d'altitude, mesurée par rapport au terrain naturel entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m

ARTICLE AU 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 AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les terrassements en remblais ou en déblais sont limités à 3m de hauteur, calculés par rapport au terrain naturel.

Dispositions générales

- Le principe de hiérarchisation générale des toits selon laquelle les altitudes des faîtages des constructions situées à l'aval doivent être inférieures à l'altitude des faîtages situés à l'amont devra être respecté
- Pour les reconstructions, réhabilitation ou changements de destination d'une construction dans le volume existant, la hauteur d'origine pourra être conservée.
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée.

Dispositions spécifiques

En secteur AUb

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder : 14 mètres.

En secteurs AUc

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder : 9 mètres.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Forme générale

- En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente par des « décrochements » successifs. Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

Toitures

- Les teintes des couvertures feront appel à des couleurs naturelles de matériaux : gris lauze et gris clair.
- La pente de toiture sera comprise entre 60 et 90 %.
- La pente de toiture des bâtiments publics sera comprise entre 50 et 70%
- Les toitures seront à plusieurs pans hormis pour les annexes accolées aux bâtiments principaux pour lesquelles la toiture à un pan est autorisée.
- Les toitures-terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires de la construction, comme élément architectural d'accompagnement des volumes principaux.

Sont interdites :

- Les toitures-terrasses pour les volumes principaux de bâtiments.
- Les toitures papillons.

Balcons, garde-corps, portes, fenêtres, volets :

- Les menuiseries seront d'aspect bois et de teinte sombre

Façades et revêtements

- Les couleurs présentes sur les façades d'aspect maçonné doivent être choisies dans des tons clairs.
- L'utilisation de la pierre apparente est autorisée.
- Les menuiseries et les bardages seront d'aspect bois et de teinte sombre.
- Les façades doivent être composées en appliquant un principe de mixité de type de matériaux.

Est interdit : l'usage du blanc pur.

Annexes

- Les annexes seront en bois ou maçonnerie enduite de couleurs en harmonie avec la construction principale.
- Les annexes enterrées devront être végétalisées.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de grillages ou barrières en bois à claire-voie. Elles peuvent également être constituées de haies végétales «libres» (composées de plusieurs espèces végétales) afin d'éviter l'effet de «mur végétal».
- Les clôtures édifiées le long d'une voie publique ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 m (y compris muret de 0,40 m maximum).

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENTS

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

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation et par logement: 2 places de stationnement pour la première tranche de SHON de 50m² SHON puis 1 place par tranche de 50m² SHON supplémentaire.

Pour les hôtels, centres de vacances : 1 place de stationnement par chambre.

Pour les commerces : 1 place par tranche de 25m² de SHON

Pour les résidences de tourisme et par logement: 1 place de stationnement pour la première tranche de SHON de 50m² SHON puis 1 place par tranche de 50m² SHON supplémentaire.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Dans l'hypothèse où les dispositions concernant les stationnements ne peuvent être respectées, conformément à l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme, le constructeur peut :

- soit verser la participation financière correspondante au nombre de places de stationnement non réalisées,
- soit acquérir les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, sous réserve que ces places n'aient pas été prises en compte dans le cadre d'une autorisation délivrée antérieurement.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur AUb

Le Coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.6

En secteurs AUc

Le Coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.3