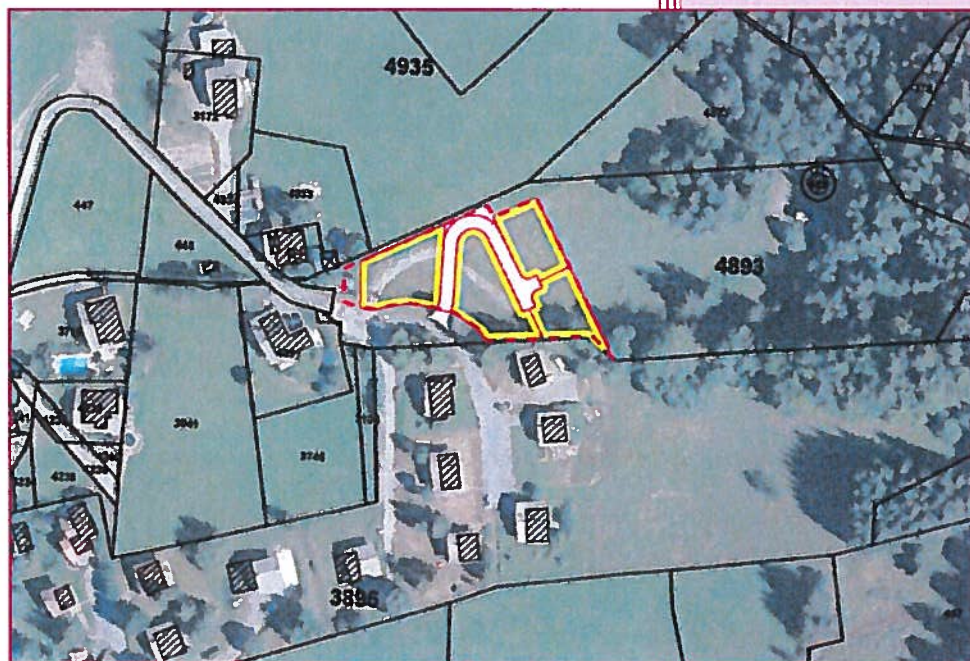


SAINT-JEAN-DE-SIXT



Section A
« La Mouille »

Lotissement Communal Règlement du lotissement



PA10 :
REGLEMENT DU
LOTISSEMENT

A2G

Bureau principal :

96 avenue de Brogny
74000 ANNECY
Tél : 04 50 51 07 36
Fax : 04 50 52 92 18
annecy@a2gexperts.com

Bureau secondaire :

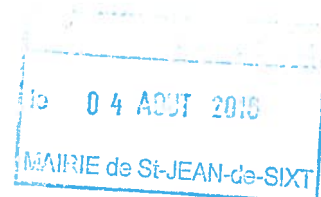
8 route de Champriand
74230 THONES
Tél : 04 50 32 69 41
thones@a2gexperts.com

GÉOMÈTRES -
EXPERTS

2016-521 - juillet 2016

Commune de SAINT-JEAN-DE-SIXT

**Lotissement Communal
de la Mouille**



REGLEMENT

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Objet du règlement

- 1.01 - Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.
- 1.02 - Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
- 1.03 - Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.
- 1.04 - Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Article 2 – Règles applicables

- 2.01 - Le lotissement communal de la Mouille est situé dans une zone à risque faible (instabilité du terrain) d'après le Plan de prévention des Risques. Les prescriptions du règlement du PPR devront être strictement respectées.
- 2.02 - Les acquéreurs de lots auront l'obligation de réaliser à leur charge un dispositif de rétention des eaux pluviales conforme aux recommandations des études établies par un bureau d'études agréé.
Ces bassins écrêteurs devront être positionnés et détaillés sur chaque demande de permis de construire.
- 2.03 - Le lotissement communal de la Mouille est situé en zone Uc au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-JEAN-DE-SIXT.
- 2.04 - Le règlement du lotissement adopte les règles de la zone Uc, reproduites ci-après, et complétées avec les articles suivants.

2.05 - Les articles Uc-6, Uc-7 et Uc-8 sont complétés par le paragraphe suivant :

La zone d'implantation des futures constructions du lotissement communale de la Mouille est imposée; les constructions devront être implantées dans la zone de constructibilité définie pour chaque lot.

 Pièce **PA4** de la demande de permis d'aménager

2.06 - L'article Uc-9 est complété par le paragraphe suivant :

L'emprise au sol totale des constructions sur le lotissement ne doit pas dépasser 920 m².

Elle sera répartie de la manière suivante :

Numéro de lot	Emprise au sol attribuée
1	240 m ²
2	240 m ²
3	220 m ²
4	220 m ²
TOTAL	920 m ²

2.07 - L'article Uc-11 est complété par le paragraphe suivant :

L'orientation du faîtage principal de la construction est imposée conformément aux indications du plan de composition.

 Pièce **PA4** de la demande de permis d'aménager

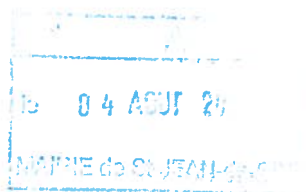
2.08 - L'article Uc 11 est complété par le paragraphe suivant :

Les haies de résineux sont interdites.

2.09 - L'article Uc 11 est complété par le paragraphe suivant :

Les arbres de hautes tiges sont interdits.

Règles de la zone Uc



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_c

Zone urbaine

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et leurs extensions.

La zone U_c correspond aux secteurs d'extension du village.

Risques naturels

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation sont soumises à des prescriptions particulières. Ces secteurs sont soumis à l'application du Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N).

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U_c 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions suivantes et leurs annexes :
 - Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
 - Les constructions à destination industrielle,
 - Les entrepôts,
 - Les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux inertes de toute nature.

ARTICLE U_c 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Généralités

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation,
- d'être compatibles avec les orientations définies dans le PADD.

Conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Etablissements commerciaux et artisanaux

Si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines.

Reconstruction après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Remblais et dépôts

Le long des ruisseaux, les constructions, remblais ou dépôts sous réserve de respecter un recul de part et d'autre des berges en accord avec les prescriptions du PPR.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone Uc ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L.123-1 du code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ces mesures de protection pourront conduire à limiter l'accès des parcelles riveraines aux voies suivantes : RD 909, RD 12, RD 4 et RD 224.

Toutefois, dans les secteurs agglomérés des adaptations pourront être admises si la voie peut présenter un caractère de voie urbaine, c'est à dire si des dispositions existent pour

assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (circulation piétonne, éclairage, limitation de vitesse, ...).

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 voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 4 m et des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Zones desservies par le réseau d'assainissement collectif

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

Zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif

Dans les zones non desservies ou d'assainissement collectif à terme, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la réalisation sera conforme à la réglementation en vigueur, et notamment aux prescriptions du SPANC.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées....) ne peuvent être rejetées aux réseaux d'eau pluviale qu'après mise en place d'un dispositif de rétention / infiltration conforme au cahier des charges du règlement eaux pluviales communal (annexes sanitaires

– volet eaux pluviales : carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales et son règlement).

Dans le cas de zones regroupant plusieurs lots à bâtir, un dispositif de rétention / infiltration devra être réalisé pour l'ensemble de la zone.

Electricité, télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non définies.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 m.

Implantation des constructions

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de :

- 6 m par rapport à l'axe des voies, sans être inférieure à 4 m de l'emprise
- 12 m par rapport à l'emprise des RD, hors agglomération.

Les annexes non fermées de type Box pourront être implantées à un minimum de 2 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus ne s'applique pas pour :

- l'aménagement, la surélévation ou la reconstruction de bâtiments existants dont l'emprise au sol est maintenue.
- les extensions limitées de bâtiments existants si ces extensions n'aggravent pas le recul existant.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des clôtures

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment, en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

ARTICLE U_c 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Généralités

Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 m.

Implantation des constructions

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en son point le plus proche de la limite, sans être inférieure à 3 m.

Les annexes non intégrées au volume de la construction principale d'une hauteur maximum de 3,50 m et d'une longueur cumulée de façades maximale de 10 m en limite pourront s'implanter jusqu'en limite de propriété.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

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

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE U_c 9 – EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit dépasser 0,40.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas limité pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U_c 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc.

La hauteur de la construction, mesurée avant et après terrassement (hormis les rampes d'accès aux garages souterrains), située à l'aplomb ne doit pas dépasser 11 m en tout point.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U_c 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Le respect du caractère de l'environnement est impératif notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leur débord, la nature et l'aspect des matériaux utilisés. L'unité des ensembles bâtis et leur harmonie avec le bâti environnant doivent prévaloir sur les expressions trop individuelles ou de caractère non local et étranger à la commune.

En cas de réhabilitation, les constructions devront respecter l'aspect et la logique du bâtiment d'origine au regard des lignes de compositions initiales. Les extensions doivent respecter le vocabulaire du bâtiment d'origine.

Les prescriptions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par nature se distinguent de l'architecture courante.

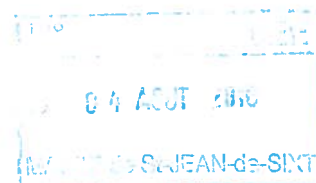
Implantation du bâtiment sur la parcelle

Sont interdits les terrassements non justifiés par des raisons techniques en cas de parcelles à forte déclivité.

Toitures

Prise en compte du contexte

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.



Caractéristiques générales

Les toitures seront à deux pans minimum. Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes accolées.

Le sens des faîtages devra être harmonisé avec celui des bâtiments voisins.

La pente de toiture sera comprise entre 35 % et 50 %.

Toutefois, des pentes inférieures sont admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levée de toiture...

L'aspect de la toiture devra s'harmoniser avec les matériaux de couverture des bâtiments avoisinants.

Les débords de toiture seront au minimum de 1,20 m pour les bâtiments principaux. Cette obligation ne s'applique pas pour les bâtiments de faible importance tel que les annexes, transformateurs, les abris-bus, ...

Les matériaux de couverture seront d'aspect : tuile brunie, gris ardoise ou rappelant la couleur du tavaillon ou du bardeau.

En cas d'une couleur prédominante pour les toitures environnantes, cette couleur sera admise.

Les ouvertures de toits avec faîtage telle que les croupes, jacobines et châssis de toiture (type « Velux ») sont autorisées.

Les capteurs solaires intégrés dans les pans de toiture sont admis.

Façades

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.

Les façades seront d'aspect :

- enduites dans les tons pastels,
- enduit à la chaux à « pierre vue »,
- bois de teinte naturelle à foncée.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Clôtures et portail

Les clôtures seront constituées de haies vives, grillages, palissades ou barrières en bois à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 m ou de murs pleins, dans la limite de 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Cette limite ne s'applique pas aux montants de portail.

ARTICLE U_c 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages et accessibles en période hivernale.

Il sera exigé :

Pour les habitations :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places par logement

Pour les commerces:

1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher

Pour les bureaux :

1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher

Pour les hôtels :

1 place pour 1 chambre d'hôtel.

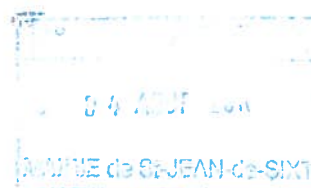
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévue est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE U_c 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les surfaces libres de construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne seront paysagées.

Les haies linéaires basées sur une seule essence ne sont pas conseillées. On préférera des haies libres à base d'arbustes caducs et persistants avec des floraisons échelonnées.

Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans la vallée.



SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U_c 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas limité.