

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

SAINT-JEAN-DE-SIXT
Modification Simplifiée N°5 du PLU



REGLEMENT ECRIT
Zones Ua et AUa

Certifié conforme par le Maire et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 20/12/2018, approuvant la modification simplifiée n°5 du PLU de Saint-Jean-de-Sixt.

Le Maire
Pierre RECOUR

Pièce n°5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

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 Ua correspond aux secteurs denses du village.

Au sein de la zone Ua est distingué un secteur Ua-oap2, soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2, destiné à la mise en œuvre du projet de centre-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 Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination industrielle.

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

Sont admises sous conditions :

- Les activités de commerces et d'artisanat de proximité compatibles avec les secteurs d'habitat.
- 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.
- 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.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

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 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, ...).

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 Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Eaux usées

Zones desservies

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.

Zones non desservies

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

Eaux pluviales

Pour toutes les zones « standard »

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.

Pour les zones regroupant plusieurs lots à bâtir

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. Un seul 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 Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non définies

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

Afin de préserver la morphologie des noyaux urbains, toute construction s'implantera par rapport à l'alignement défini par les bâtiments mitoyens existants.

En cas d'absence d'alignement, le recul par rapport à l'axe de voirie sera au minimum de 6 m. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 m.

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 de bâtiments existants si ces extensions n'aggravent pas le recul existant.
- **le secteur UA-oap2 : au sein duquel les constructions doivent être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise des constructions figurant au schéma d'aménagement de l'OAP n°2.**

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

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

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

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

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL

Non définie.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel situé à l'aplomb et après terrassement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le secteur Ua du Chef-lieu, la hauteur maximale des constructions est de 17 m en tout point.

Dans le secteur UA-oap2 : les constructions doivent prendre en compte les gabarits et les hauteurs maximales figurant à l'OAP n°2.

Dans le secteur Ua du Villaret, la hauteur maximale des constructions est de 11 m en tout point.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Implantation du bâtiment sur la parcelle

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

Toitures

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

Le sens des faitages 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 transformateurs, les abris-bus, les abris poubelle ...

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 faitage telle que les croupes, jacobines et châssis de toiture (type « Velux ») sont autorisées.

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

Dans le secteur UA-oap2 : les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas à la construction à vocation d'équipement culturel à édifier en entrée Sud-Est du secteur, telle que figurant au schéma d'aménagement, pour laquelle une expression architecturale plus contemporaine pourra être mise en œuvre.

Façades

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.

Dans le secteur UA-oap2 : les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas à la construction à vocation d'équipement culturel à édifier en entrée Sud-Est du secteur, telle que figurant au schéma d'aménagement, pour laquelle une expression architecturale plus contemporaine pourra être mise en œuvre.

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 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.

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 Ua 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.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans le secteur UA-oap2, au sein duquel le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins de l'opération.

Il sera exigé :

Pour les habitations :

1 place par tranche de 50 m² de SHON

Pour les commerces:

1 place par tranche de 25 m² de SHON

Pour les bureaux :

1 place par tranche de 20 m² de SHON

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 assimilable.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de cette norme. S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes de véhicules particuliers, en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places dans un rayon de 150 m autour de la construction,
- soit qu'il les obtient par concession dans un parc public ou qu'il les acquiert dans un parc privé existant ou en cours de réalisation sur le territoire de la commune, qui comporte un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

Lorsqu'une place de stationnement est prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées au paragraphe précédent, elle ne peut plus être prise en compte, à l'occasion d'une nouvelle autorisation, pendant la durée de ladite concession.

Si une compensation physique ne peut être trouvée, le demandeur est tenu, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, de verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes.

ARTICLE Ua 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 Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas limité.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa

Zone A Urbaniser

Il s'agit de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones AU indicées définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone AUa correspond à des secteurs d'extension du Chef-lieu.

Au sein de la zone AUa est distingué un secteur AUa1-oap2, soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2, destiné à la mise en œuvre du projet de centre-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 AUa 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination industrielle.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le Règlement définissent les conditions de réalisation de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, à l'exception du secteur AUa1-oap2, qui pourra être ouvert à l'urbanisation par tranches fonctionnelles.

Sont admises sous conditions :

- Les activités de commerces et d'artisanat de proximité compatibles avec les secteurs d'habitat.

- 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.

- 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.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

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 AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Eaux usées

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.

Eaux pluviales

Pour toutes les zones « standard »

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.

Pour les zones regroupant plusieurs lots à bâtir

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. Un seul 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 AUa 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Non définies.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,20 m.

Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur AUa1-oap2 : au sein duquel les constructions doivent être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise des constructions figurant au schéma d'aménagement de l'OAP n°2.

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

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non définie.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel situé à l'aplomb et après terrassement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

~~*Dans la zone AUa1, la hauteur maximale des constructions est de 17 m en tout point.*~~

Dans le secteur AUa1-oap2 : les constructions doivent prendre en compte les gabarits et les hauteurs maximales figurant à l'OAP n°2.

Dans la zone AUa3, la hauteur maximale des constructions est de 15 m en tout point.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

Implantation

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importantes des pentes de celui-ci.

Toitures

L'aspect des toitures est libre.

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

Façades

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions d'aspect madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet) d'une typologie étrangère locale traditionnelle sont interdites.

Les capteurs solaires, les échangeurs thermiques intégrés aux façades des bâtiments sont admis.

Clôtures et portail

La hauteur des clôtures et des haies ne dépassera pas 1 m 60.

Les murs pleins ne pourront dépasser une hauteur de 1 m 30.

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 AUa 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.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas le secteur UA-oap2, au sein duquel le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins de l'opération.

Il sera exigé :

Pour les habitations :

1 place par tranche de 50 m² de SHON.

Pour les commerces :

1 place par tranche de 25 m² de SHON

Pour les bureaux :

1 place par tranche de 20 m² de SHON

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 assimilable.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, les cheminements et les aires de stationnement à l'air libre devront être aménagés en espace vert ou en continuité de l'espace public.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parkings en plein air doivent être plantés d'au moins un arbre d'essence locale pour quatre emplacements.

Les haies linéaires basées sur une seule essence sont déconseillées.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas limité.