

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Modification n°1

- NOTIFICATION PROJET -



RAPPORT DE PRESENTATION

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la notification aux Personnes Publiques Associées de la modification du PLUi-H.

Le Président

Fabien TROMBERT

- 1 -

SOMMAIRE

LE CONTEXTE GENERAL	3
PRESCRIPTION DE MODIFICATION	3
L’OBJECTIF POURSUIVI	4
JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE.....	5
LE CONTENU DU DOSSIER	6
CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D’ACTIVITE	6
CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	9
CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	23

LE CONTEXTE GENERAL

LE PLUi-H APPROUVÉ

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec son volet Habitat (PLUi-H) a été approuvé par le Conseil Communautaire du Haut-Chablais le 13 septembre 2022, il a été corrigé par ce même conseil le 28 mars 2023 pour répondre au recours gracieux de l'ETAT.

Le PLUi-H approuvé couvre les quinze communes de la CCHC : Bellevaux, Essert-Romand, La Baume, La Côte d'Arbroz, La Forclaz, La Vernaz, Le Biot, Les Gets, Lullin, Montriond, Morzine-Avoriaz, Reyvroz, Saint Jean d'Aulps, Seytroux et Vailly.

RAPPEL DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) intercommunal s'articule autour de quatre Orientations stratégiques :

Orientation n°1 : Porter une stratégie de développement économique propre au Haut-Chablais, en s'appuyant sur la dynamique touristique des stations de renommée internationale.

Orientation n°2 : Organiser un développement qualitatif du Haut-Chablais autour d'une armature territoriale multipolaire.

Orientation n°3 : Faire du Haut-Chablais un territoire mieux maillé et mieux connecté.

Orientation n°4 : Préserver et valoriser l'identité du Haut-Chablais par une stratégie sur le long terme de gestion maîtrisée des espaces urbains, touristiques, émergents, naturels, agricoles et forestiers.

Ces orientations ont été déclinées en quarante objectifs.

PRESCRIPTION DE MODIFICATION

DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

La modification de droit commun n°1 a été prescrite par délibération du conseil communautaire n°2023-054 du 11/04/2023, reçue en préfecture le 10/05/2023

L'OBJECTIF POURSUIVI

EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS SOUHAITES

PROJET D'OAP REGLEMENTAIRE

La présente modification du PLUi-H vise à modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) SJA-02 dite PLAN DU MILIEU sur la commune de SAINT JEAN D'AULPS par la mise en place d'une OAP réglementaire.

- **Rappel des dispositions du PLUi-H approuvé :**
 - Les OAP inscrites au PLUi-H sont décrites dans les livrets des communes.
 - Pour chaque OAP, outre les objectifs à atteindre, il est précisé le règlement opposable. Ainsi pour l'OAP SJA-02 – PLAN DU MILIEU à SAINT JEAN D'AULPS il est indiqué que c'est le règlement de la zone 1AUB2 qui est à prendre à compte sur le périmètre de cette OAP pour toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.
- **Rappel du programme :**
 - Sur les 2.5 ha (environ) de ce secteur il est envisagé la création d'environ 150 logements dont 30 logements sociaux, 10 villas individuelles, 3 locaux d'activité et 280 places de stationnement et garages.
- **Projet d'OAP réglementaire :**
 - Les règles inscrites dans l'OAP ne permettent pas de réaliser un programme en lien avec les attentes de Commune de Saint Jean d'Aulps et les études menées pour la dynamisation de ce secteur central. Aussi il envisagé de modifier les dispositions inscrites au livret pour mettre en place une OAP réglementaire avec des règles spécifiques qui ne seront applicables que sur l'OAP SJA02 – PLAN DU MILIEU.

DES REGLES SPECIFIQUES POUR OAP SJA02

- Un tableau comparatif présente (voir ci-après) les règles opposables à ce jour (1AUB2) et les propositions de règles à substituer en face.
- **En résumé :**
 - Taille sur logements sociaux obligatoires inférieure à la règle actuelle : T2 au lieu de T3/T4 ;
 - Recul par rapport aux limites fixé à 3 m minimum sans tenir compte de la hauteur (règle actuelle $D = H/2 \geq 3 \text{ m}$) ;
 - Hauteur maxi fixée à 19 m au faitage (RDC+3+C) au lieu de 12 m (RDC+2+C) ;
 - Règle de volumétrie supprimée ;
 - Règle de proportion sur façades supprimée ;
 - Adaptation des règles du calcul de stationnement aux besoins de l'opération ;
 - **Voie de desserte permise à 18%.**

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée aurait pu être utilisée car le projet :

- ne change pas les orientations définies par le PADD,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus le projet ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Cependant du fait que l'OAP PLAN DU MILIEU est une OAP structurante tant pour la commune de SAINT JEAN d'AULPS que pour le territoire du Haut-Chablais, aussi il a été décidé par le Conseil Communautaire, après consultation de la DDT, d'opter pour une modification de droit commun.

Le choix de la procédure de modification de droit commun du PLUi-H apparaît donc justifié.

LES OBLIGATIONS LIEES A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Pour rappel le projet de modification sera soumis à enquête publique pendant un mois, avec les avis des Personnes Publique Associées, avant d'être soumis à délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Haut-Chablais.

LE CONTENU DU DOSSIER

LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI-H

Afin d'atteindre les objectifs de l'OAP SJA 02 – PLAN DU MILIEU un règlement spécifique à celle-ci sera intégré dans le livret des OAP de la commune de SAINT JEAN D'AULPS (voir projet annexé)

- Le livret corrigé reprendra les objectifs et condition d'ouverture à l'urbanisation sur l'OAP SJA02 ;
- Le contenu réglementaire opposable et applicable sera intégré au livret ;
- Un plan des secteurs – opposable – est intégré au livret ;
- Le schéma de principe des aménagements – non opposable – est modifié ;
- Un schéma de principe des implantations – non opposable – est intégré pour information ;

Comparatif des règles actuelles avec le projet de règles spécifiques

Lorsque les règles sont inchangées une seule colonne est présentée

Règles en vigueur sur zone 1AUB2	Projet de règles spécifiques sur OAP SJA02
CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE	
ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Destinations /sous destinations	
Habitation/Logement Tout nouveau logement en construction neuve doit prévoir au moins un cellier ou une cave qui lui est affecté d'une surface minimale de 4 m ²	Obligation liée au cellier supprimée Nota : l'OAP réglementaire comporte un plan de secteurs, ce plan est annexé au livret des OAP, il précise, par secteur, le type de d'habitat autorisé et la possibilité de réaliser du commerce ainsi : Secteur 1 : les nouvelles constructions seront dédiées au logement collectif incluant les logements sociaux et aux activités commerciales ; Secteurs 2 et 3 : les nouvelles constructions seront dédiées au logement collectif incluant les logements sociaux ; Secteur 4 : les nouvelles constructions seront dédiées au logement individuel ou groupé (mitoyen).

ARTICLE 2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**MIXITÉ SOCIALE****Principes généraux**

En zone UB et 1AUB Pour l'application des règles de mixité sociale un transfert de réalisation des logements sociaux est autorisé, sur une même commune, entre opérations concomitantes et à proximité au sein de la zone U.

En zone 1AUB les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les principes de mixité sociale des orientations d'aménagement et de programmation.

- En application de l'article L. 151-14 du CU : Les opérations soumises à obligation de réalisation de logements sociaux selon la règle définie au titre du L151-15 du CU, devront respecter pour la réalisation de ces logements, les pourcentages de surface de plancher suivants pour les catégories de logement T3 et T4 ou plus :

- 40% au minimum de la surface de plancher due en logement social sera réalisée en T3,
- 35% au minimum de la surface de plancher due en logement social sera réalisée en T4 ou plus.

La taille minimale des logements sociaux sera, pour les T3 : 65 m² de SP, pour les T4 : 80 m² de SP.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de construction de résidences pour personnes âgées, de résidences services et de résidences étudiantes.

- Au titre de l'article L 151-15 du CU :

Pour la commune de Saint Jean d'Aulps, en zone UB2 :

Pour les constructions nouvelles, toute opération d'habitat d'au moins **500 m² surface de plancher ou 5 logements** créés doit affecter **20% de sa surface de plancher à du logement social** - Les logements devront être au minimum des T2.

MIXITÉ SOCIALE

- En application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme :

Les logements sociaux seront réalisés en T2 ou plus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de construction de résidences pour personnes âgées, de résidences services et de résidences étudiantes.

Au sein de l'OAP réglementaire, les programmes de logements sont soumis à une servitude de mixité sociale en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme.

Au regard de la proximité du centre de Saint-Jean-d'Aulps, des services et des équipements, tout programme de logement devra comprendre des logements sociaux, représentant un minimum de **20%** du nombre de logements créés au sein de l'OAP.

Les baux réels solidaires sont considérés comme des logements sociaux.

<p>Pour toute réhabilitation induisant la création de 5 logements ou plus, créés, doit affecter 20% de sa surface de plancher à du logement social.</p> <p style="text-align: center;">MIXITÉ FONCTIONNELLE</p> <p>Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions implantées le long des voies doivent obligatoirement être affectés aux activités ou occupations des sols suivantes : commerce de détail, restauration, artisanat, services, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, bureaux.</p> <p>Ces dispositions s'appliquent sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter de la façade de la construction. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou locaux de gardiennage.</p> <p>Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des constructions existantes affectés aux activités ou occupations des sols susmentionnées ne peuvent changer de destination.</p> <p>Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces en arrière de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.</p>	<p style="text-align: center;">MIXITÉ FONCTIONNELLE</p> <p style="text-align: center;">- Inchangée</p>
<p>ARTICLE 3. CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION</p>	
<p>Pour les secteurs concernés par une <i>Orientation d'Aménagement et de Programmation</i>, se référer à la Partie 2 Dispositions liées aux servitudes d'urbanisme - Article 3 des dispositions générales du règlement.</p>	<p>L'opération d'Aménagement d'Ensemble sur la zone sera réalisée en une ou plusieurs phases.</p> <p>L'aménagement proposera la réalisation d'environ 150 logements.</p> <p>Inchangé par rapport à objectif initial</p>
<p>ARTICLE 4. PRESCRIPTIONS LIÉES A LA PRATIQUE DES ACTIVITES SPORTIVES EN DOMAINE SKIABLE</p>	
<p>Non concerné.</p>	

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PRÉAMBULE :

Au vu des spécificités morphologiques des différentes zones UB, le choix a été de différencier l'implantation permettant de prendre en compte le cadre urbanistique du Haut Chablais.

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments techniques (poteau de soutènement de la toiture, escaliers, encorbellement).

Néanmoins Les débords de toitures, escaliers et balcons, seront neutralisés jusqu'à 1.50 m des façades, exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité notamment de la circulation publique.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur, à condition que leur épaisseur ne dépasse pas 30 centimètres. L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Il n'est pas fixé de conditions de recul des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (réservoir, poste de transformation électrique...) par rapport aux limites séparatives du domaine public ou des parcelles privées entre voisins.

les règles d'implantation en agglomération sont :

Sauf indication contraire figurée au plan de zonage (alignement, ordre continu, etc.) ou existence d'une

PRÉAMBULE :

*Au vu des spécificités du secteur à aménager, les constructions seront de **type collectif et/ou individuel**.*

La partie NORD du site SJA02, est destinée à accueillir un ou des bâtiments collectifs. Les bâtiments le long de la Route des Grandes Alpes pourront accueillir des locaux commerciaux et de services en rez-de chaussée.

Sur la partie SUD une diversité des formes urbaines et types de bâtis est attendue (voir le schéma de principe).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments techniques ou débords (poteau de soutènement de la toiture, escaliers, encorbellement).

Néanmoins Les débords de toitures, escaliers et balcons, seront neutralisés jusqu'à 1.50 m des façades, exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité notamment de la circulation publique.

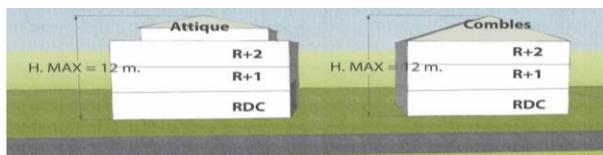
Il n'est pas fixé de conditions de recul des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (réservoir, poste de transformation électrique...) par rapport aux limites séparatives du domaine public ou des parcelles privées entre voisins.

Les notions de voies privées ouvertes à la circulation du public et de voies privées ne concernent pas les voies internes à un projet. L'implantation des constructions est libre par rapport à ces voiries internes.

Sur OAP SJA02

<p>orientation d'aménagement avec règles particulières ou prescription particulière du gestionnaire de la voirie pour des questions de sécurité ou d'accessibilité l'implantation des constructions doit être la suivante :</p> <p>UB2</p> <p>Avec la façade aval au moins située dans une bande d'implantation comprise entre 5 m et 8 m à compter de la limite du domaine public.</p> <p>Constructions et installations nécessaires aux services publics :</p> <p>Les bâtiments publics et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite des voies publiques et des voies privées ouvertes au public, réalisées à l'intérieur de la zone.</p> <p>2/Surplomb du Domaine Public :</p> <p>Les surplombs du domaine public (par débordements de toitures, balcons et escaliers) sont autorisés sous conditions d'être situés à une hauteur supérieure à 3.50 m du domaine public (niveau de la voie avec ou sans trottoir) et dans la limite de 1.50 m maximum, y compris en présence de trottoir, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique.</p> <p>Notamment le surplomb autorisé pourra être limité par le gestionnaire de la voirie : au nez de trottoir ou en retrait de ce dernier pour ne pas saillir sur la chaussée (voie de roulement).</p>	<p>Les façades sur rue des bâtiments de premier rang devront s'implanter avec un recul minimum de 0 à 12 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Les chemins ruraux et le Chemin Napoléon sont considérés comme des limites séparatives, aussi il convient de se référer à l'article suivant.</p> <p>Constructions et installations nécessaires aux services publics :</p> <p style="text-align: center;">Inchangé</p> <p>Surplomb du Domaine Public :</p> <p style="text-align: center;">Inchangé</p>
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX CHEMINS RURAUX</p>	
<p style="text-align: center;"><u>Dans toutes les zones UB/1AUB</u></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Constructions annexes :</p>	<p>Les façades des bâtiments devront s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres.</p>

<p>Les annexes sont des compléments de la fonction du bâtiment principal, elles ne sont pas habitables. Elles doivent former un ensemble cohérent avec la construction principale.</p> <p>Les annexes, hors garages accolés, doivent être implantées à 2,40 m minimum du bâtiment principal.</p> <p>Les annexes doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m de ces limites.</p>	<p>Inchangé</p>
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE</p>	
<p>A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions destinées au logement ou l'hébergement hôtelier ou non hôtelier, implantées sur une même unité foncière ou tènement, veilleront à respecter un recul minimum de 6 m entre des façades opposées (parallèles) afin de garantir un ensoleillement et une intimité suffisante et de préserver les vues.</p>	<p>A moins qu'elles ne soient accolées (totalemment ou partiellement), les constructions destinées au logement ou l'hébergement hôtelier ou non hôtelier, implantées sur une même unité foncière ou tènement, veilleront à respecter un recul minimum de 6 m entre des façades opposées (parallèles) afin de garantir un ensoleillement et une intimité suffisante et de préserver les vues.</p>
<p>ARTICLE 2. HAUTEUR ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>UB2/1AUB2</p> <p>Hauteur maximale 12 m au faîtage</p> <p>La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage, et compatible avec l'environnement urbain de proximité.</p> <p>La différence d'altitude entre chaque point de la couverture et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation d'urbanisme par des courbes de niveaux rattachées aux côtes altimétriques connues (NGF), ne devra pas excéder 12 m en zone UB2 et 1AUB1, UB3 et 1AUB3.</p>	<p>La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage, et compatible avec l'environnement urbain de proximité.</p> <p>La hauteur est mesurée entre tout point de la couverture et le point situé au niveau du terrain naturel à l'aplomb de ce dernier.</p> <p>Les hauteurs sont limitées selon les secteurs définis (cf. plan des secteurs annexé au livret des OAP) :</p> <p>Secteur 1 : la hauteur maximale sera de 17,50 m par rapport au terrain naturel.</p> <p>Secteur 2 : la hauteur maximale sera de 16,50 m par rapport au terrain naturel.</p> <p>Secteur 3 : la hauteur maximale sera de 19 m par rapport au terrain naturel.</p> <p>Secteur 4 : la hauteur maximale sera de 12 m par rapport au terrain naturel.</p>



Hauteur maximale des annexes

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.50 maximum par rapport au terrain naturel.

Seules les installations techniques (telles que cheminées, ventilations, ascenseurs, etc.) pourront dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Pour les bâtiments existants, une surélévation de 0.50 m de toiture pour pose de sur-toiture pourra être autorisée, bien que cela entraîne un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la zone.

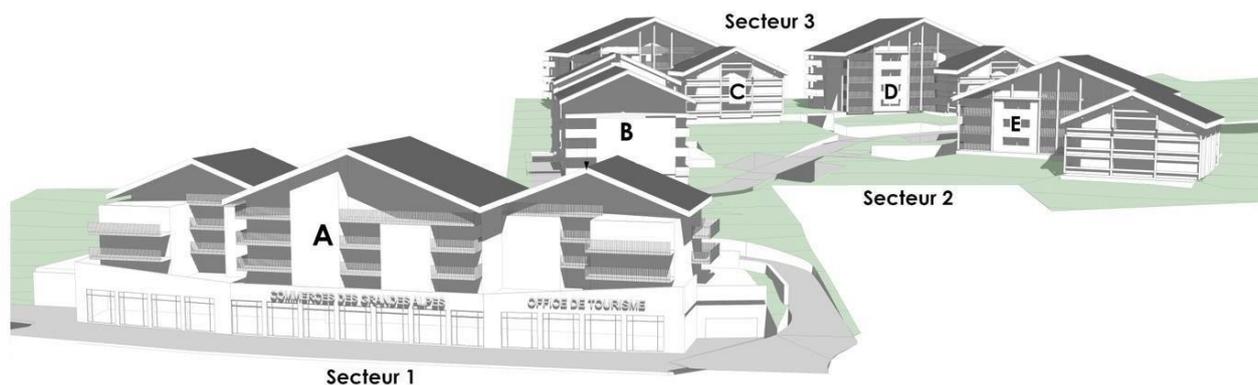
PROPORTION DES BATIS

D'une manière générale, le gabarit des constructions sera de type RDC ou RDCS +1+C à RDC ou RDCS+3+C.

Les bâtis les plus hauts seront situés au Nord de la zone, en cohérence avec la topographie du site.

Annexes non réglementées

Volume des constructions



Visuel des constructions potentielles – Schéma donné à titre illustratif non opposable

Les constructions ne sont autorisées que dans la limite maximale de **450 m² de surface « visible »** correspondant au total Surface de Plancher + Surface de stationnement couvert d’un seul tenant. Ces surfaces sont comptabilisées au-dessus du TN ou TF, exceptions faites des accès aux stationnements enterrés.

Entre les volumes unitaires de **450 m² « visibles »** maximum, les volumes des parkings ne doivent pas dépasser le niveau du terrain naturel, hormis la façade de l’accès. Le terrain entre les volumes unitaires doit conserver un aspect naturel.

Hauteur sous dalle :

Les rez-de-chaussée destinés à accueillir l’artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle, doivent avoir une hauteur sous dalle de 3,5 m minimum ou au moins égale à celle des constructions adjacentes, dans le cas où celles-ci auraient des hauteurs de rez-de-chaussée plus importantes, de façon à harmoniser les hauteurs de rez-de-chaussée sur rue.

Règle sur volumétrie maxi supprimée

Les rez-de-chaussée destinés à accueillir l’artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle, doivent avoir une hauteur **sous dalle** de 3,5 m minimum de **niveau fini à niveau fini** ou au moins égale à celle des constructions adjacentes, dans le cas où celles-ci auraient des hauteurs de rez-de-chaussée plus importantes, de façon à harmoniser les hauteurs de rez-de-chaussée sur rue.

Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L’implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement. Pour minimiser l’impact paysager, un terrassement en « escalier » laissé en terre naturelle est possible comme indiqué sur le croquis ci-après :

Insertion non réglementée

ARTICLE 3. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
<p>Le CES maximum est de : 0.35</p>	<p>Le CES maximum est de : 0.35</p> <p>Le CES est non réglementé pour les équipements publics, les hébergements touristiques de type équipements publics, les hébergements touristiques de type « hôtelier » et les résidences de tourisme</p>
ARTICLE 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
<p>Aspect des façades</p> <p>Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes environnantes.</p>	<p>Afin d'optimiser l'usage de l'espace, mais également de veiller à la bonne intégration des constructions dans l'environnement bâti, et à la préservation des perceptions sur le secteur depuis le versant ubac :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions devront préférentiellement être implantées dans le sens de la ligne générale de pente, à l'image des constructions existantes, • Le programme doit veiller à la composition d'un épannelage des constructions (voir schéma de principe ci-après), • Les toits devront être principalement en deux pans, • Les bâtis pourront être jumelés par le garage pour les maisons individuelles. <p>Aspect des façades</p> <p>Texte ci-contre supprimé</p>
<p>Reprise du texte de la zone UB sur qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère (voir texte ci-après)</p> <p>De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés par l'autorité compétente avant commencement des travaux. Le choix des matériaux et des teintes employées en façade tant pour les constructions principales que les annexes ou extensions doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions aux alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.</p>	

Les enduits de façades seront dans des teintes automnales claires de gris, beiges, grèges, éventuellement très légèrement colorés.

Les bardages et bois de façades seront laissés en aspect apparent du bois, éventuellement teintés et non brillants.

Le bardage ne sera pas employé comme élément ponctuel de décoration des façades, mais pour marquer le niveau des combles ou mettre en valeur une volumétrie prononcée.

Les bardages d'aspect plastique sont à proscrire.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser et tenir compte des teintes des façades environnantes et des spécificités des communes.

Les annexes doivent être réalisées avec le même soin que les constructions principales, agencées selon les règles de l'art, en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au paysage environnant. Les matériaux préfabriqués type « panneaux bétons » sont à proscrire.

Les gardes corps auront des éléments verticaux ou horizontaux et seront d'aspect bois ou métallique. L'usage de panneaux de verre pour ces derniers est à limiter ou à justifier au regard du projet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Menuiseries, ouvertures et percements

Le choix des matériaux et couleurs des menuiseries extérieures tiendra compte de l'environnement immédiat et de l'architecture locale.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

Gabarit de la toiture :

Les toitures à un seul pan sont interdites tant pour les constructions principales que pour les constructions annexes, cependant au regard de la composition de son bourg la commune de Morzine est exemptée de cette interdiction.

Les toitures à pans inversés et toits arrondis sont interdits.

Les toitures à quatre pans en forme de pyramide ou de pointe de diamant sont interdites. Dans les secteurs, notamment de coteaux, où un sens de faitage prédomine, le même sens de faitage pourra être imposé.

La pente des toitures à pans, la teinte, le type de matériaux ainsi que les débords de toiture doivent respecter les spécificités par commune décrites ci-après. Toutefois, pour les pentes de toiture, des pentes inférieures aux prescriptions pourront être admises, dans les cas suivants :

- Extensions de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40% ;
- Constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, etc. ;
- Les croupes harmonieuses avec le volume principal, pourront avoir une pente supérieure.

Les toitures-terrasses non végétalisées sur rez ou en dernier étage pour création d'un étage en attique sont admises si elles ne dépassent pas 1/3 de la superficie de l'emprise au sol de la construction.

Dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'inscrivant de manière harmonieuse dans le tissu bâti, et mettant en œuvre des matériaux de façades de grande qualité : pierre, bois, béton matricé, métal,..., les toitures terrasses seront admises sur la totalité de la construction si elles sont végétalisées ; les débords de toit ne seront alors pas imposés.

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

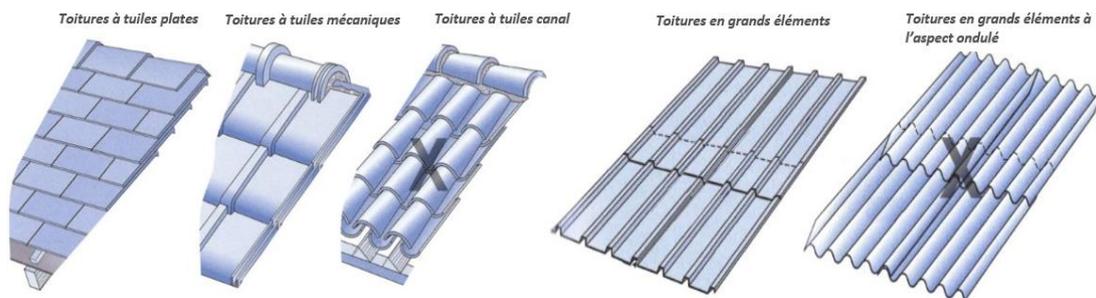
En cas d'impossibilité technique les équipements d'intérêt collectif et de service public peuvent déroger à ces règles.

Aspect des toitures

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux d'aspects traditionnels seront privilégiés (par exemple : tuiles écailles, ardoise, etc.).

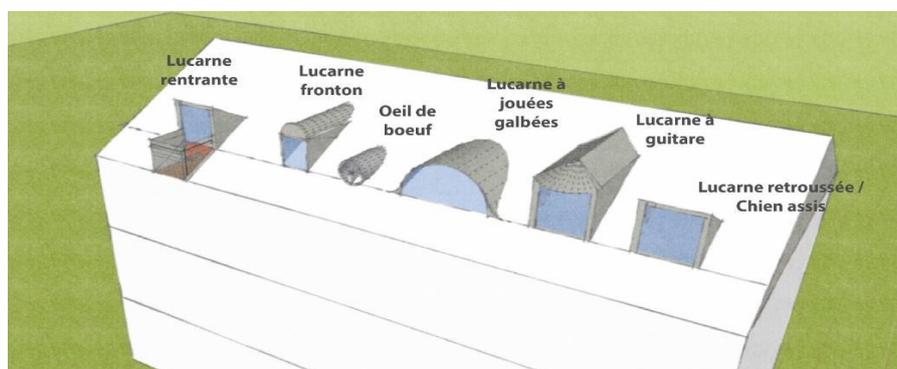
Quelle que soit la nature de la couverture de la toiture, les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture, certaines nuances peuvent être imposées par l'autorité compétente au regard de la spécificité de l'environnement immédiat.

Les toitures en tôle ondulée sont à proscrire. L'utilisation de la tôle plate nervurée (avec plis, type bac acier ou bardage) peut être autorisée (sauf sur Montriond où ce matériau est pros crit au regard de la spécificité du village) pour les architectures d'expression contemporaine, dans la mesure de leur bonne intégration dans l'environnement immédiat et qu'elles soient de tonalité neutre (gris, vert sombre, brun sombre, etc.).



Il est rappelé que les annexes de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, ... s'harmoniseront avec les constructions principales.

Les lucarnes sont autorisées sous réserve que leur nombre et leur taille soient en rapport avec la construction. La création de lucarnes n'est pas considérée comme une création de volumes.



Types de lucarne à proscrire

Les pentes de toitures et matériaux :

Il existe une spécificité selon les communes sur l'aspect des matériaux, les pentes et débords de toiture qu'il convient de prendre en compte. Les caractéristiques ci-après concernant la commune de Saint Jean d'Aulps seront respectées sur l'OAP PLAN DU MILIEU SAINT JEAN D'AULPS

TEINTES et MATERIAUXAspects autorisés

- Aspect type tuile, teinte brun rouge (terre cuite) à brun foncé ou gris.
- Les matériaux seront de type gris ardoise.
- Les matériaux d'aspect type cuivre, zinc patiné et bac acier sont autorisés.

Aspects interdits

Aspect tuiles rouges interdites

PENTES

Comprise entre 40% mini et 60% maxi

DEBORDS

0.80 m minimum

2.00 m maxi

ARTICLE 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement paysager : La simplicité des aménagements extérieurs doit primer. Les haies mono-végétales sont interdites.

Des plantations peuvent être réalisées en pieds d'immeubles.

En tout état de cause, l'aménagement des espaces privatifs des constructions en bordure de la RD902 doit veiller à limiter au maximum les effets de cloisonnement et de fermeture afin de créer une impression de continuité entre espace public et privatif.

VÉGÉTALISATION DES PARCELLES

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées, bassins sec végétalisés, puits d'infiltration, ... conformes aux préconisations du **guide technique des eaux pluviales** (ART.2/CHPT 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.).

Les stationnements perméables sont intégrés dans le calcul du Coefficient d'Espace Vert.

Le Coefficient d'Espace Vert en pleine terre est fixé à 25% minimum sur l'ensemble de l'unité foncière

Sur la commune des Gets le Coefficient d'Espace Vert est fixé à 20% minimum sur l'ensemble de l'unité foncière.

Au moins 60% des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnés et/ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont à privilégier.

Pour les végétaux mis en œuvre on se référera à la palette végétale annexée.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

TRAITEMENT DES CLÔTURES, MURS, MUR-BAHUTS, ENROCHEMENTS ET HAIES

Clôtures :

Il est rappelé que, par tradition, l'espace montagnard est peu clôturé permettant ainsi de préserver une transparence sur le paysage.

Il est préférable de ne pas clore les propriétés afin d'éviter la parcellisation du paysage.

Le cas échéant, les clôtures doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

En cas de clôture, les clôtures devront prendre la forme soit de barrières de bois, soit de murets maçonnés avec une finition enduite ou en pierre apparente d'une hauteur maximum de 50 cm surélevés d'une barrière bois ou de grillages de teinte neutre, dans la limite d'une **hauteur totale de 1,60 m** (muret + grillage ou barrière)

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures s'adaptera aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Mur, mur-bahuts et enrochements :

Les mur-bahuts d'une hauteur maximale de 50 cm sont autorisés, une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques ou se justifie sur le plan de la sécurité ou de la topographie.

~~Les murs de soutènements et enrochements ne peuvent excéder 1.50 m de hauteur et seront conformes aux dispositions décrites en article 4 – Insertion des constructions dans la pente du terrain le cas échéant.~~

Haies :

Les haies végétales en limite séparative (entre voisins) seront obligatoirement réalisées avec des essences locales caduques, leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.

Les haies végétales en limite du domaine public peuvent être interdites par le gestionnaire de voirie pour des questions de sécurité ou de nuisances.

Pour les végétaux mis en œuvre on se référera à la palette végétale annexée, les haies mono-végétales (une seule essence), continues (opaques) sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Hauteurs :

Les hauteurs maximales indiquées pour les clôtures, murs, murs-bahuts et haies concernent les installations en limite séparatives (entre voisins). Elles devront être reprises pour les installations en limite du domaine public sauf prescriptions plus restrictives du gestionnaire de la voirie.

TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUES***Toute installation technique telle que :***

Antenne-relais de téléphonie mobile, éolienne domestique, antenne parabolique, citerne à combustible, cellule de production photovoltaïque ou tout autre dispositif similaire ainsi qu'accessoire d'exploitation ou de maintenance et équipement technique associé, ...

Doit être implantée avec la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment mais aussi des vues depuis les espaces environnants.

Les équipements d'intérêt collectif sont dispensés de ces règles.

Plus particulièrement :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées. Une antenne collective doit être installée pour toute opération de cinq logements groupés et plus.

Les citernes gaz seront enterrées au regard des exigences de la commune.

Les panneaux photovoltaïques et/ou solaires seront de préférence installés sur les toitures et intégrés au matériau de couverture. La pose en applique sur le matériau de couverture (tuile, bacs aciers,..) est interdite. Le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux. Ils doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction y compris en cas d'impossibilité technique de pose en toiture pour une l'installation en façade ou au sol.

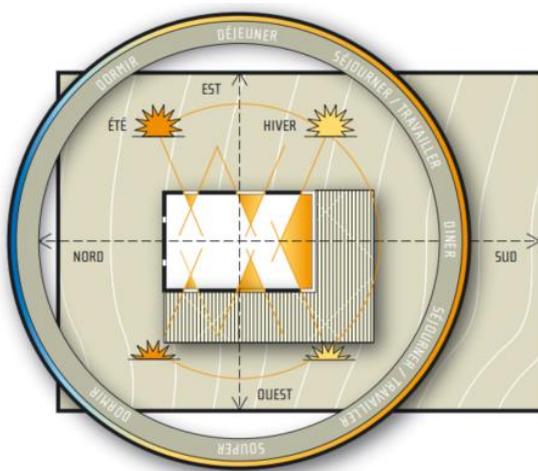
Les éléments techniques de type coffret de comptage énergie doivent être de préférence intégrés aux clôtures ou murets existants ou à créer ou intégrés de préférence dans les façades du projet de construction.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

Les conteneurs à déchets, les citernes de récupération des eaux pluviales, les aires de compostage et de stockage à l'air libre de toute nature ne doivent pas être directement perceptibles depuis l'espace public. Ils doivent être masqués par un élément construit ou paysager, ou intégrés dans des petits locaux adaptés et intégrés au cadre bâti environnant.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Il est rappelé que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Adaptation au changement climatique » du PLUi-H doit être prise en compte dans les projets, les mesures décrites ci-après concrétisent et illustrent les objectifs transversaux de l'OAP sans être limitatifs quant aux moyens ou innovations à mettre en œuvre en faveur d'une adaptation au changement climatique.

Optimisation de l'ensoleillement de la construction

Privilégier l'emplacement le plus ensoleillé et orienter le plus possible la construction d'habitation au sud.

Prévoir (sauf impossibilité technique) des ouvertures au sud-est si la parcelle est exposée au soleil levant, au sud-ouest dans le cas contraire.

Se protéger du froid et du vent

Utiliser **de préférence** les reliefs de la parcelle comme protection ~~et privilégier une implantation de type « encastrée » dans la pente.~~

Privilégier les formes compactes pour réduire les échanges thermiques.

Au nord et nord-ouest, éviter les grandes baies vitrées, balcons, terrasses et véranda sauf en cas de vue exceptionnelle.

Il est rappelé qu'en cas d'isolation thermique par l'extérieur :

- Les règles de recul d'implantation des constructions existantes
- Le Coefficient d'Emprise au Sol pour les nouvelles constructions, quand il existe, ne s'appliquent pas dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres.

Se sécuriser

La plantation d'arbres de haute tige (sapin ou similaire) en milieu urbanisé est à proscrire, le cas échéant les arbres seront implantés à distance de sécurité des constructions. Inversement les nouvelles constructions seront éloignées des arbres et arbustes à forte consommation hydrique au regard des risques de retrait ou de gonflement des argiles.

Le drainage des terrains et le recueil des eaux pluviales lors de nouvelles constructions doit tenir compte des constructions existantes ou futures en aval du terrain.

Les eaux drainées en sous-sol ou recueillies en aérien (toiture, stationnement,) ne doivent pas être déversées directement sur les fonds voisins qu'ils soient publics ou privés afin de ne pas inonder ces derniers notamment lors d'épisodes orageux.

Les projets respecteront les préconisations décrites ci-après en ART.2/CHPT 3 – DESERTE PAR LES RÉSEAUX.

Ainsi tout dispositif de drainage des sols ou de recueil des eaux sera obligatoirement connecté à un système de régulation des eaux collectées avant rejet à un réseau collectif lorsqu'il existe ou au milieu naturel.

ARTICLE 6. ARTICLE 6. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les règles figurant dans le tableau ci-après s'appliquent pour les constructions neuves. Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Lors de la transformation, réhabilitation d'un bâtiment « ancien » ou du changement de destination des bâtiments existants, ne permettant pas, pour des raisons d'espaces sur la parcelle ou d'impossibilité de réaliser du stationnement en sous-sol, il n'est pas exigé de places de stationnements sauf configuration particulière sur une commune où cette dernière pourra imposer des places de stationnement au regard du projet notamment dans le cas d'extension avec création de logement.

En cas de projet comportant plusieurs types d'activités, le nombre total de places de stationnement à réaliser sera calculé en additionnant le nombre de places nécessaires pour chaque type d'activité, selon les règles de calcul suivantes :

Logement

2 places par logement pour la première tranche de 120 m² de surface de plancher*.

Logement

Pour le logement à vocation sociale (y compris les BRS) :
une place par logement.

<p>Puis 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>A minima 50 % des places de stationnement seront couvertes</p> <p>Pour toutes opérations de plus de 4 logements, il est demandé 1 place visiteur identifiée pour chaque tranche entamée de 4 logements.</p> <p><i>* Surface de plancher utile par logement hors surface des communs en cas d'habitat collectif</i></p> <p>Hébergement</p> <p>0.8 place par chambre ou unité d'hébergement dont le tiers couvert.</p> <p>Artisanat et commerce de détail</p> <p>Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons.</p> <p>Restauration</p> <p>1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant.</p> <p>Commerce de gros</p> <p>SANS OBJET – destination interdite</p> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <p>Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons.</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <p>0.8 place par chambre ou unité d'hébergement dont le tiers couvert.</p> <p>Cinéma Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <p>Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.</p>	<p>Pour les logements en accession privée : une place par tranche de 50 m² de SDP. Il est exigé 20% de places visiteurs calculées sur le nombre total de places de stationnement exigées pour les logements en accession privée. Ces places visiteurs ainsi que celles affectées aux personnes à mobilité réduite devront être majoritairement situées en surface et facilement accessibles depuis la voie. Elles pourront se situer à l'extérieur de l'espace clôturé ou à l'intérieur du programme. 50% des places pourront être aériennes ou couvertes non boxées.</p> <p>Hébergement</p> <p>Artisanat et commerce de détail</p> <p>Restauration</p> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <p>Cinéma</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>Exploitation agricole et forestière</p> <p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <p>Pour toutes sous destination ci-avant</p> <p>Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.</p>
---	--

PRESCRIPTIONS SUR LE MODE DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT***Impossibilité technique :***

Elle peut se présenter notamment dans le cadre de projet de réhabilitation d'un bâtiment « ancien » ne permettant pas, pour des raisons d'espaces sur la parcelle, ou d'impossibilité de réaliser un sous-sol, de répondre aux conditions de stationnements.

En cas d'impossibilité technique justifiée, les places de stationnement dues pourront être proposées dans un périmètre de 300 m de l'opération, sur le territoire du PLUI-H.

Taille des places en longueur (L) et largeur (l) :

Les places devront respecter au minimum les proportions suivantes :

Pour tous types de places : L 5.00 m x l 2.50 m

~~Places non fermées : L 5.00 m x l 2.70 m.~~

~~Garages ou box fermés et cloisonnés : L 5.00 m x l 3.00 m~~

~~A partir de cinq logements créés en collectifs les places couvertes dues seront non fermées, non cloisonnées.~~

Places pour les hébergements hôteliers et touristiques :

Les emplacements de stationnements nécessaires aux établissements hôteliers et touristiques, tant pour les constructions neuves que les extensions, pourront être réalisés sur un terrain situé dans un rayon de 3 km de l'établissement et devront être réalisées et opérationnelles à la date d'ouverture de l'établissement ou de son extension, s'il s'agit d'un établissement existant. Le terrain devra se situer sur la commune de l'établissement concerné et, le cas échéant, pourra être mutualisé avec d'autres établissements de cette catégorie. Outre les places, des aménagements du terrain devront être réalisés ou mis en place pour assurer la sécurité des biens et des personnes (système de gardiennage, parc fermé, etc.)

Places pour le personnel d'établissement :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Places visiteurs et PMR :

~~Pour toute opération de 5 logements ou plus il est exigé 30% de places visiteurs supplémentaires à réaliser par rapport au nombre de places dues.~~

~~Les places de stationnement visiteurs et PMR, devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé.~~

~~Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et/ou aux visiteurs.~~

~~Les places visiteurs ainsi que celles affectées aux personnes à mobilité réduite devront être majoritairement situées en surface et facilement accessibles depuis la voie.~~

Perméabilité des zones de stationnements :

~~50 % de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/commerciales/équipements.~~

~~30 % de places de stationnements perméables (type « evergreen » ou équivalent) seront exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations logements.~~

~~Les stationnements en surface des secteurs 2, 3 et 4, qui ne sont pas situés en sous-sol devront être réalisés~~

en matériaux perméables.

Caractéristiques des places :

~~A partir d'une opération d'habitat collectif de 15 logements, le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol dans le volume de la construction principale. En cas d'impossibilité de réaliser l'intégralité de ces places en sous-sol, 1/3 maximum de ces places de stationnement pourra être réalisé en stationnement aérien. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager, notamment par la mise en place de dalles engazonnées de type « evergreen ».~~

Stationnements des cycles :

Pour toute opération de plus de 4 logements ou 300 m² de surface de plancher, il est demandé 1 place par logement, réalisée dans un local fermé et accessible.

Pour toute opération de bureau, il est demandé 2 m² de stationnements cycles par 100 m² de bureaux. Ces places (arceaux) doivent être en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, facilement accessibles depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager. Pour rappel, 1 arceau est égal à 2 places.

~~Les dispositions liées au stationnement visiteur/client ne s'appliquent pas aux constructions dont l'implantation à l'alignement est obligatoire.~~

Stationnement deux et trois roues motorisés

~~La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.~~

~~Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux-roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.~~

~~Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux-roues motorisées, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.~~

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait du domaine public de manière à ne pas gêner la circulation routière lors de l'accès à la

Deux accès sont autorisés dans l'OAP, un accès en partie ouest et un accès parking, permettant de desservir les immeubles d'habitation, les commerces et activités. (voir le schéma de principe)

Voie interne : La voie de desserte interne principale de l'opération sera à positionner selon les besoins de l'opération. Celle-ci devra être soutenue et encadrée par l'urbanisation (voir schéma de principe). Cette voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. (Piéton/vélo/automobile).

<p>propriété.</p> <p>Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.</p> <p>Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement.</p> <p>Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement de type : eau de ruissellement, gravier... sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. A ce titre il est rappelé que les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales définies en ART.2/CHPT 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ci-après s'appliquent pleinement ici.</p>	<p>La pente de la voirie pourra être définie en fonction des caractéristiques du terrain sans pouvoir dépasser 18%.</p> <p>La partie nord-ouest du site SJA02 sera destinée à accueillir un parking avec un traitement paysager et une volonté d'ouverture sur l'espace public pour créer du lien avec le centre-ville.</p> <p><i>Modes doux</i> : Un maillage en mode doux sera prévu sur le site.</p> <p>Les portails d'accès doivent être implantés en retrait du domaine public de manière à ne pas gêner la circulation routière lors de l'accès à la propriété.</p> <p>Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.</p> <p>Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement.</p> <p>Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement de type : eau de ruissellement, gravier... sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. A ce titre il est rappelé que les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales définies en ART.2/CHPT 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ci-après s'appliquent pleinement ici.</p>
---	--

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE ET LES CIRCULATIONS DOUCES

<p>Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux voiries internes aux opérations.</p> <p>Les voiries internes aux opérations doivent respecter les règles applicables aux autres voies privées</p>
--	---

<p>Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>En cas de voie à sens unique</u> : une largeur de chaussée de 3,5 m minimum, avec au moins un accotement. Dans la mesure des possibilités d'emprise, un cheminement modes doux sera réalisé. - <u>En cas de voie à double-sens</u> : la largeur sera portée à 5,50 m minimum pour permettre le croisement de poids lourds. Dans la mesure des possibilités d'emprise, un cheminement modes doux sera réalisé. <p>En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.</p> <p>Il pourra être dérogé à l'aménagement de cheminement doux en cas d'impossibilité technique avérée.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.</p> <p>La largeur minimale des cheminements piétons (trottoirs) doit être égale ou supérieure à 1.50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder 2%.</p> <p>Les autres voies privées limitées à la circulation par un système de fermeture ou aux seuls ayants droit :</p> <p>La largeur des plateformes ne pourra être inférieure à 3,5 m, sauf empêchement technique, et la pente de la chaussée sera au maximum de 10%.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux</p>	<p>limitées à la circulation par un système de fermeture ou aux seuls ayants droit</p> <p>Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de voie à sens unique : une largeur de chaussée de 3,5 m minimum, avec au moins un accotement. Dans la mesure des possibilités d'emprise, un cheminement modes doux sera réalisé. - En cas de voie à double-sens : la largeur sera portée à 5.50 m minimum pour permettre le croisement de poids lourds. <p>Dans la mesure des possibilités d'emprise, un cheminement modes doux sera réalisé.</p> <p>Les autres voies privées limitées à la circulation par un système de fermeture ou aux seuls ayants droit :</p> <p>La largeur des plateformes ne pourra être inférieure à 3,5 m, sauf empêchement technique, et la pente de la chaussée sera au maximum de 18%.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire demi-tour.</p>
---	---

véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire demi-tour.	
ARTICLE 2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	
ALIMENTATION EN EAU POTABLE	
Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable selon les prescriptions de l'autorité compétente. Il est notamment demandé l'installation d'un compteur d'eau en limite de propriété dans un regard isotherme. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.	
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES	
Les eaux usées doivent être traitées et/ou raccordées au réseau public d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou à un système d'assainissement autonome individuel. Dans les deux cas selon les prescriptions et accord de l'autorité compétente.	
GESTION DES EAUX PLUVIALES	
<p>La création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum.</p> <p>Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein : des annexes sanitaires, du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, du guide technique des eaux pluviales (annexé au PLUi-H).</p> <p>Toutes les constructions nouvelles doivent se doter d'un système de récupération des eaux pluviales pour des usages internes et externes.</p> <p>La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leur collecte (gouttières, réseaux). - La rétention et/ou l'infiltration des EP afin de compenser l'augmentation de débit induite par l'imperméabilisation. - L'infiltration doit être envisagée en priorité. Le rejet vers un exutoire (débit de fuite ou surverse) ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée. <p>Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire avant tout commencement de travaux.</p> <p>Concernant les débits de pointe, il s'agira de se référer au guide de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Le dispositif doit être dimensionné pour contenir à minima une pluie dont l'intensité correspond à une période de retour 10 ans.</p> <p>Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le réseau EP communal s'il existe, - Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal. <p>Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel</p>	

(ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

~~En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).~~

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

ALIMENTATION ET DISTRIBUTION EN ÉNERGIE ET RÉSEAUX

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution concerné.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. ~~Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.~~

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

GESTION DES RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

GESTION DES DÉCHETS – POINTS D'APPORT VOLONTAIRE (PAV)

En accord avec le service déchets de la CCHC toute opération d'aménagement ou de construction peut se

voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires (conteneurs) à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des conteneurs par les véhicules de collecte.

Il est rappelé que sur les lieux d'installation des Points d'Apport Volontaire, les conteneurs sont destinés à recevoir **uniquement** les ordures ménagères, les emballages et verres recyclables. Tout autre déchet (bois, cartons encombrants, ferraille, gravats, peintures, piles, etc.) doit être amené en déchetterie. Les déchets non autorisés déposés dans ou à proximité des conteneurs font l'objet de contraventions.

DÉFENSE INCENDIE

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) est placée sous l'autorité des maires au titre de leurs pouvoirs de police administrative générale.

La création des points d'eau est supportée par les communes mais peut être transférée à un tiers dans les cas suivants :

- A la charge des constructeurs ou aménageurs soit dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), soit d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).
- A la charge des constructeurs, dans le cadre de la participation pour équipements publics exceptionnels lorsque d'une part, un lien de causalité directe est établi entre l'installation et l'équipement, et, que d'autre part, ce dernier revêt un caractère exceptionnel.
- A la charge d'un particulier lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

Concernant le particulier, il pourra s'agir d'une réserve d'eau artificielle devant présenter des caractéristiques (volume, accessibilité, équipement, pérennité) compatibles avec les besoins des moyens des services d'incendie et de secours. Il est précisé que les piscines ne peuvent pas dans ce cas être considérées comme des points d'eau incendie.

Une autorisation en urbanisme peut être assortie de prescriptions relatives à la réalisation d'ouvrages ou de constructions ou d'équipements participant à la défense contre l'incendie.

Il s'agira alors d'un équipement propre, entièrement financé par le bénéficiaire de l'autorisation et attaché à la réalisation de la construction autorisée.

Le particulier a l'obligation de réaliser cet équipement conformément aux prescriptions énoncées dans l'arrêté de l'autorisation d'urbanisme.

Plan des secteurs intégré au livret des OAP – SJA02 – PLAN DU MILIEU

Ce document sera opposable

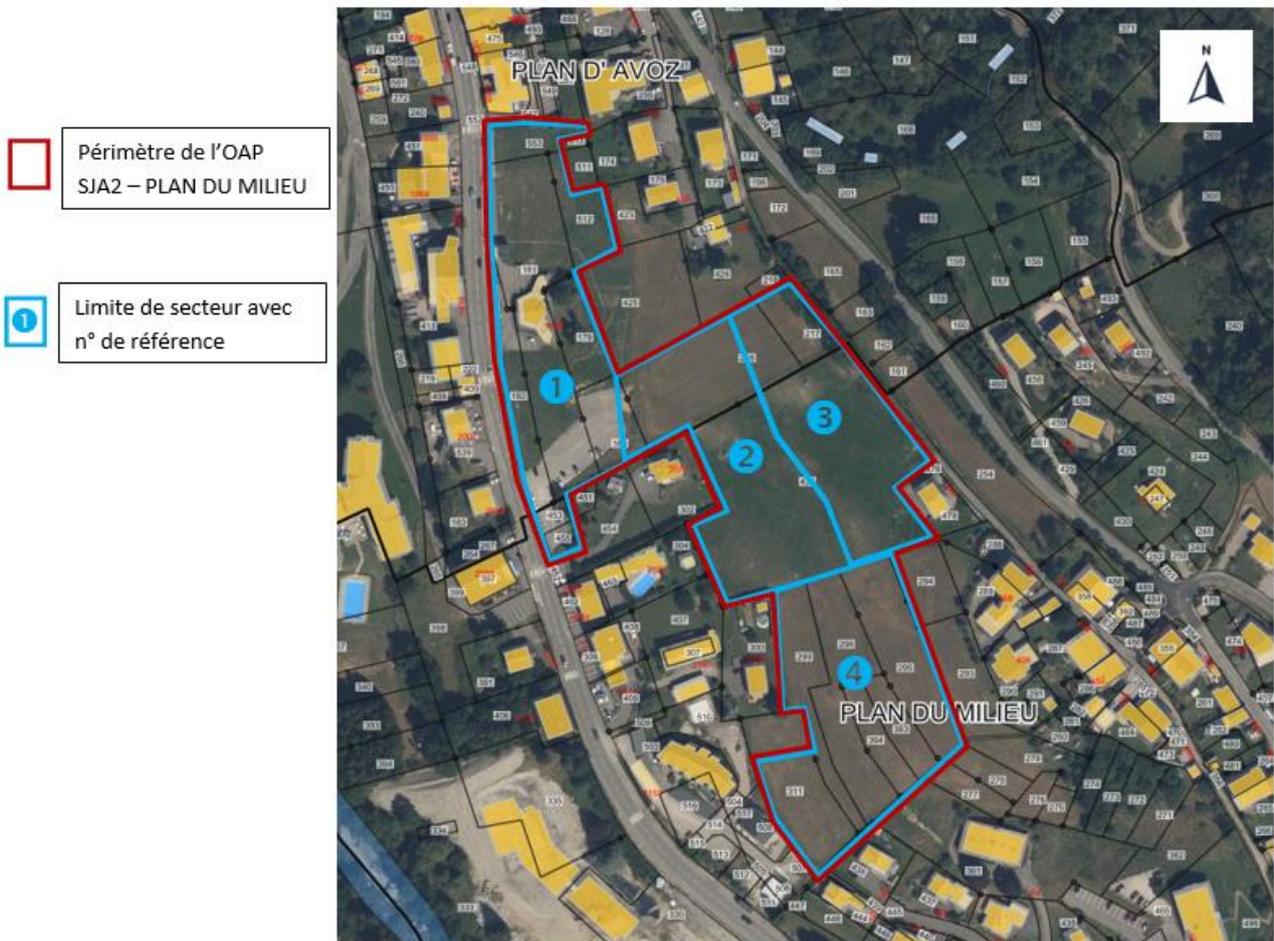


Schéma de principe intégrés au livret des OAP non opposables



Compléments d'information apportés par la Commune de Saint Jean d'Aulps

Hauteur et volumétrie

Il convient de préciser que les bâtiments situés en bord de la route départementale auront une hauteur maximale de 17,50 m, ce qui correspond à la hauteur des bâtiments existants en bord de route ; ce qui permettra d'avoir un front bâti homogène et harmonieux. Les bâtiments situés derrière seront en décalés et effectivement auront une hauteur maximale de 19 m, qui se justifie par la pente de terrain ; l'impact visuel sera donc moindre.

Nous tenons à rappeler que cette décision a été voté à l'unanimité par le Conseil municipal du 18 septembre 2023.

Stationnement

Il faut préciser aux administrés que l'OAP réglementaire impose sur le projet envisagé un minimum de 270 places de stationnement ; La Commune étant particulièrement vigilante aux problèmes de stationnements.

Nous tenons à rappeler que cette décision a été voté à l'unanimité par le Conseil municipal.