

Département de LA SAVOIE


Commune de SAINT PIERRE D'ALBIGNY

Section YE

Parcelles n°73, 75, 76, 299 et 300

Lotissement « Les Terrasses de Minjoud »

Règlement

<div><div><div>Aurélie Brunaud Stéphane Joly Aline Joly</div><div>Chambéry Bourg Saint Maurice Chindrieux Saint Pierre d'Albigny Villaz Lescheraines</div><div></div><div>SELARL Géomètres Experts</div><div>Place Charles Albert 73250 St-Pierre-d'Albigny tél : 04 79 71 49 49 stpierre@geode-experts.fr</div></div></div>	N° de pièce : PA10		Modifications Ind. Date	
			A B C D E F G H I J K	28/11/2025
	N° Dossier	GS225926		
	Date	03/03/2023		
	Etabli par : AD Vérifié par : FD			
	175388_PA10_ Règlement.doc			

- Préambule :

La Commune de SAINT PIERRE D'ALBIGNY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé en février 2008. Le règlement appliqué à l'opération est celui du PLU de la zone 1AU (voir en pièce jointe).

- Compléments :

Pour tenir compte des spécificités de l'opération, les dispositions suivantes sont ajoutées au règlement du PLU :

Article 1AU2 – Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pourcentage de logements sociaux : le lot n° 17 pouvant accueillir entre 4 et 8 logements dont 20% de logements sociaux réglementaires.

Article 1AU3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Chaque lot a un accès automobile sur la voirie du lotissement. Son emplacement est matérialisé sur le plan de composition du lotissement (pièce PA4). Un seul accès automobile par lot est autorisé sauf pour le macro lot 17 destiné à recevoir plusieurs logements. Les accès automobiles des lots ne devront pas être clos du côté de la voirie de façon à dégager celle-ci lors des manœuvres d'entrée et de sortie, et créer au minimum deux places de stationnement non closes soit 25 m². L'aménagement de cet accès sera aux frais exclusifs de l'acquéreur du lot. Concernant cet emplacement et étant donnée la configuration topographique du terrain les acquéreurs du lot 10 seront libres de le conserver ouvert ou de l'aménager en garage fermé.

Les accès de certains lots pourront éventuellement être déplacés le long de la flèche comme indiqué sur le plan de composition. La demande devra en être faite au lotisseur au moins un mois avant la signature de ses marchés travaux.

Pour les lots 11 à 17, il est recommandé de caler de caler les maisons au Nord du terrain afin de dégager un maximum de terrain d'agrément au Sud.

~~L'implantation des bâtiments à l'intérieur des lots pourra se faire sur la limite séparative dans le cadre des maisons jumelées.~~ Les faitages pour les lots 14, 15, 16 devront obligatoirement être orientés Nord Sud.

Les toitures terrasses sont interdites dans l'enceinte du lotissement.

Clôtures : Pour les lots 11 à 17, s'il y a implantation d'une clôture en limite Sud, celle-ci se fera à 1m en retrait du mur de soutènement en pierre et pour une hauteur de 1m50. Possibilité de planter une haie diversifiée entre le grillage et le mur existant.

Les autres clôtures pourront s'implanter en limite de propriété : sur la limite si la

clôture est mitoyenne, ne dépassant pas la limite si elle est privative.

Sur l'ensemble du lotissement, les clôtures devront être de type grillage soudé souple ou rigide de couleur verte de hauteur maximale 1.50m.

Les murs bahuts crépis sont toutefois autorisés avec une hauteur maximale de 0.40m du terrain naturel, supportant un grillage soudé de hauteur maximale de 1.10m couleur verte.

~~On privilégiera les portails d'aspect bois.~~ Les portails auront dans tous les cas un retrait minimum de 5m par rapport aux voies. ~~Les clôtures type panneaux rigides sont à proscrire dans ce lotissement.~~

~~Des tranchées drainantes de rétentions avec débits de fuites sont présentes dans le fond de certains lots. Il est interdit de remblayer, déblayer et de construire sur l'emprise de celles-ci.~~

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Ces zones, à vocation principale d'habitat, ont pour objet d'assurer un développement organisé, moyennant des prescriptions particulières liées à la desserte et à la mixité de l'habitat notamment. Les réseaux publics au droit de ces zones, existants ou en cours de réalisation sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble d'une zone. Les constructions sont autorisées, sous réserve, le cas échéant, du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraire aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

On distingue trois secteurs pour les zones 1AU, où les densités et les hauteurs maximales des constructions sont différentes, au regard des objectifs de la commune et par souci de cohérence avec le tissu urbain existant. Pour connaître le C.O.S. et la hauteur maximale pour chaque zone ou secteurs de chaque zone, on se reportera aux règlements graphiques.

En outre, en zone 1AU, des risques naturels ont été identifiés par l'étude RTM sur une partie du cours du ruisseau de Favasset. Les secteurs à risques ont été représentés sur les règlements graphiques par des indices spécifiques : RTM 1, RTM 2, RTM 3, RTM 4, qui correspondent à des fiches de prescriptions en annexes du P.L.U. Toute occupation ou utilisation du sol devra intégrer les prescriptions définies par ces fiches RTM.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

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

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier,
 - Industriel,
 - D'entrepôt commercial,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 1AU 2.
- les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements qui ne sont pas liés à des travaux de construction ;
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception de celui prévu à l'article R443.13, 2° alinéa du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture à l'urbanisation au « coup par coup ».

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les installations classées qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité du quartier,
- les constructions à usage de services, de commerces, hôtelier et d'activités non nuisantes pour l'habitat,

Sous réserve :

- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement,
- que les opérations d'ensemble comportent 20 % au moins de logements locatifs aidés par l'Etat (art. L 123-2-d du code de l'urbanisme).

Sont également autorisés, opération d'ensemble :

- les équipements d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à l'exception celles de nature à compromettre la réalisation des orientations d'aménagement,
- les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

Par ailleurs, dans les bandes de 300 mètres situées de part et d'autre de la voie ferrée et de l'autoroute A43 et de 100 mètres de part et d'autre de la RN6 et de la RD 911 repérées au plan, les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (application des dispositions de l'arrête préfectoral du 25 Juin 1999).

Prise en compte des risques naturels :

Nobobstant, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone 1AU, dans les secteurs soumis à un risque naturel le long du ruisseau de Favasset, tel qu'il a été défini dans l'étude RTM, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées par les fiches et sous réserve du respect des prescriptions définies par ces fiches, suivant le niveau de risque.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. La largeur de bande de roulement des voies carrossables est fixée à 5 mètres. Les voies carrossables devront être longées par au moins un trottoir, d'une largeur minimale de 1,20 mètre.

Article 1AU 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :**Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des mesures devront également être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- sur les parcelles, y compris, le cas échéant, par la création de bassins de rétention.

Dans les zones 1AU du Pêchet et de Minjoud :

Sur les terrains d'assiette des constructions issus des opérations d'aménagement d'ensemble, Un maximum des eaux pluviales devra être infiltré sur place : le débit de fuite en sortie de terrain sera au maximum de 5 litres / s / Ha,

Volumes totaux minimum d'eaux pluviales de précipitations à gérer, avec et sans toitures végétalisées sur les terrains d'assiette des constructions à usage d'habitation :

	Toitures végétalisées	
	Avec	Sans
Secteur du Pêchet 1	110 m ³	170 m ³
Secteur du Pêchet 2	160 m ³	220 m ³
Minjoud	120 m ³	190 m ³

Zone 1AU du Pêchet 1 :

Les noues dont les principes sont représentés dans les orientations d'aménagement (dont 2 de 1m*0,3m et 1 de 3m*0,8m) auront un volume suffisant pour gérer les crues vingtennales, avec toiture végétalisée. Sans, la zone d'expansion devra être aménagée avec une profondeur assez marquée (au moins 30 cm sur un quart de sa surface).

Zone 1AU du Pêchet 1 :

Les noues dont les principes sont représentés dans les orientations d'aménagement (2m*0,6) envisagées auront un volume suffisant pour gérer les crues vingtennales, avec ou sans toiture végétalisée, Le puits d'infiltration constituant l'exutoire avec un débit limité à moins de 1litre/s/ha. Il aura donc une dimension très limitée (3 à 5m de profondeur).

Zone 1AU de Minjoud :

Les noues dont les principes sont représentés dans les orientations d'aménagement (2 de 3m*0,8m et 1 de 2m*0,6m) envisagées auront un volume suffisant pour gérer les crues vingtennales, avec ou sans toiture végétalisée.

Eaux usées :

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.
- En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article 1AU 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 1AU 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermes ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Toutefois

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article 1AU 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'ensemble des zones 1AU, à l'exception des zones 1AU de Pré Perrin, du Péchet et de Minjoud :

Pour les limites séparatives qui constituent les limites de la zone :

Pour toutes les constructions, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les limites séparatives internes à la zone

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, des règles d'implantation différentes sont admises :

Dans le cas où, sur un terrain limitrophe, une construction est déjà positionnée sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra s'implanter en continuité du bâtiment existant.

Les constructions pourront atteindre la limite de parcelle pour établir des bâtiments jointifs d'architecture similaire, (habitat groupé ou jumelé),

A l'exception des piscines, les constructions annexes et celles à usage de stationnement peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 4 mètres si leur hauteur maximum n'excède pas 3,5 mètres et si leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,20 mètres.

Dans la zone 1AU de Pré Perrin seulement :

- L'implantation des constructions sur une limite séparative latérale au moins est obligatoire.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée et sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois

- A l'exception des piscines, les constructions annexes et celles à usage de stationnement peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 4 mètres si leur hauteur maximum n'excède pas 3,5 mètres et si leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,20 mètres.
-

Dans les zones 1AU du Péchet et de Minjoud seulement :

Pour les limites séparatives qui constituent les limites des zones :

Pour toutes les constructions, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les limites séparatives internes aux zones :

- Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée et sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
-

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermes ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

En outre, pour toutes les zones 1AU :

Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Article 1AU 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 – emprise au sol des constructions

Dans les zones 1AU du Pêchet et de Minjoud :

La surface imperméabilisée du terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation devra être inférieure ou égale à 50% de la surface du terrain d'assiette.

Dans les autres zones 1AU :

Non réglementé.

Article 1AU 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur se mesure en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est reportée sur les règlements graphiques.

Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

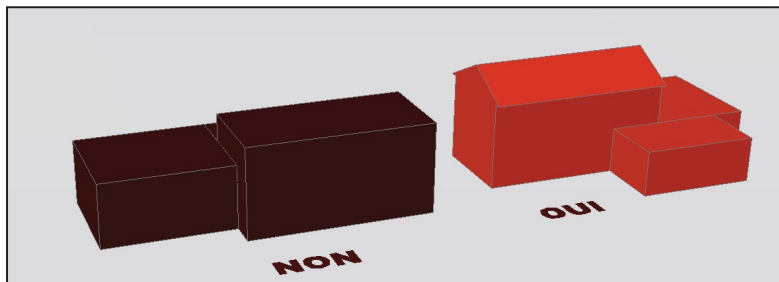
Article 1AU 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas de volumes accolés au volume principal du bâtiment (ce dernier devant posséder un toit à deux pans au moins).



Il est rappelé que les permis de construire ou d'aménager sont soumis à l'avis de l'architecte consultant de la commune, les prescriptions issues de la consultation devront être intégrées au projet. En outre, en annexe du P.L.U., un cahier de prescriptions architecturales fixe les grands principes à respecter en termes d'aspect extérieur des constructions. Seul l'avis de l'architecte consultant pourra permettre de déroger aux prescriptions définies dans ce cahier, notamment dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (en particulier dans un objectif d'efficacité énergétique). L'architecte consultant pourra par ailleurs imposer des dispositions non prévues dans le cahier.

Article 1AU 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation de cinq logements au plus : Deux places par logement sont exigées.

Pour les constructions à usage d'habitation de plus de cinq logements ou opération conduisant à la création de plus de cinq logements : Deux places par logement. Une place supplémentaire de stationnement par tranche de 5 logements est exigée dans les espaces communs.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation : Le nombre et la localisation des aires de stationnement doivent correspondre à la destination des constructions projetées. Sont exigées :

- Pour les commerces, une place pour 25 m² de surface de surface de vente.
- Pour les bureaux, une place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Pour les établissements artisanaux, une place pour 25 m² de SHON.
- Pour les hôtels : une place par chambre.

Article 1AU 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile (y compris les aires de stationnement) ou piétonnière doivent être engazonnés ou plantés. Les aires de stationnement de plus de 200 m² devront être plantées à raison d'un arbre toutes les quatre places. Ces plantations pourront être regroupées dans un ou plusieurs espaces verts recouvrant 10 % de la surface des aires de stationnement. L'organisation des espaces communs doit permettre l'aménagement d'aires de jeux et de loisirs.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Les coefficients d'occupation des sols sont reportés sur les règlements graphiques.