

# Plan Local d'Urbanisme

## Landry

Département de la Savoie



### 4.1. Règlement



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2019

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2020





L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Landry ayant été prescrite avant le 1er janvier 2016, le document applique les dispositions réglementaires des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 en conformité avec l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en son paragraphe VI :

*« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. »*

## SOMMAIRE

Dispositions applicables à la zone Ua .....	5
Dispositions applicables à la zone Ub .....	12
Dispositions applicables à la zone Uc .....	21
Dispositions applicables à la zone Ue .....	29
Dispositions applicables à la zone Ueq .....	37
Dispositions applicables à la zone UL .....	41
Dispositions applicables à la zone Uv .....	46
Dispositions applicables à la zone AU .....	53
Dispositions applicables à la zone AUb .....	58
Dispositions applicables à la zone A .....	66
Dispositions applicables à la zone N .....	74
Glossaire .....	80

## Dispositions applicables à la zone Ua

### **CARACTÈRE DE LA ZONE UA**

La zone **Ua** correspond au tissu ancien du cœur de village de Landry ou aux cœurs de hameaux (Villard, Chêne et Martorey).

### **Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les constructions dans la destination est :**

- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole et forestière

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage,
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

### **Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1 Rappels et généralités**

##### Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

##### Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

##### Risques naturels

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

## 2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

Les commerces et artisanats dès lors qu'ils sont compatibles au caractère de la zone.

Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) dès lors qu'elles sont compatibles avec la vie du quartier.

Sur chaque tènement sont autorisés la construction de deux annexes isolées (piscine compris) soumises à autorisation.

### **Linéaires commerciaux repérés au titre de l'article L151.16 du Code de l'Urbanisme**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux » doit être affecté à des activités commerciales.

Le changement de destination des commerces est interdit.

## Article Ua 3 – Accès et voirie

### 3.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

Pour les constructions individuelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée à l'entrée de l'accès au bâtiment permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

### 3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères ainsi qu'un déneigement commode.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) est de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

**Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques :** la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

## Article Ua 4 – Desserte par les réseaux

### 4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### 4.2 Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Lorsque cela est possible, le raccordement doit se faire par un dispositif de type séparatif.

b) En l'attente du réseau, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, et à une autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau et l'industriel engendrant une majoration légale de la redevance d'assainissement.

#### **4.3 Eaux pluviales**

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés ou serait proscrite au regard des risques naturels, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage, restitution dans le réseau public d'eaux pluviales, etc.).

Le long des Routes Départementales : le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement, et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

#### **4.4 Electricité et réseaux numériques**

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

### **Article Ua 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent s'implanter en limite de voies et emprises publiques.

### **Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

### **Article Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article Ua 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article Ua 10 – Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).*

*Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.*

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4,5m.

Dans les secteurs où l'ordre continu préexiste, il est possible de dépasser la hauteur absolue pour atteindre la hauteur du bâtiment contigu.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 40cm.

## **Article Ua 11 – Aspect extérieur**

### **11.1. Dispositions générales**

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

Le pétitionnaire pourra faire appel au service gratuit de consultance architecturale à la Communauté de Communes des Versants d'Aime en amont de chaque projet de construction, aménagement, restauration.

### **11.2. Dispositions particulières**

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composé de volumes rectangulaires.

#### **a. Mouvements de terrains**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 2,50 mètres par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalinge des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

#### **b. Caractère et expression des façades**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les façades seront recouvertes :

- soit de pierre apparente,
- soit d'enduit,
- soit de bois qui sera traité ou peint.

Le blanc pur, le gris ciment et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

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

Les dispositifs de climatisation doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

### **c. Toiture - couverture**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

La pente de toit sera comprise entre 35% et 50% pour les bâtiments principaux et de 20% à 60% pour les annexes.

Les toitures seront d'aspect bac acier, lauze ou tuile.

Le matériau de couverture des toitures sera de teinte gris ou ardoise.

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

La transformation de toiture de 1 pan à 2 pans est autorisée.

En cas d'extension, les toits terrasses ou les toitures à 1 pan en prolongement de la toiture sont autorisés.

### **d. Axe des faitages**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Le faitage peut être soit parallèle à la plus grande ligne de pente, soit perpendiculaire.

### **e. Ouvertures dans les toitures**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture et en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique.

### **f. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

En cas de clôture, ces dernières doivent être constituées soient des haies vives, soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, soit par un mur plein maçonné en pierre apparente.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50m. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50cm.

Les haies vives devront être constituées d'essences locales et être plurispécifiques.

### **g. Energies renouvelables**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les panneaux solaires devront dans la mesure du possible s'intégrer dans le plan de toiture ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

## Article Ua 12 – Stationnement

### 12.1. Généralités

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, quand il est imposé des places de stationnement pour les habitations, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

### 12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

<b>Habitations</b>	<p><b>Pour les constructions nouvelles :</b> Une place pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.</p> <p><b>Pour les réhabilitations et les rénovations avec ou sans changement de destination :</b> non réglementé.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :</b> Une place de stationnement par logement. Pour les logements situés à moins de 500 mètres de la gare, 0,5 place de stationnement par logement.</p>
<b>Commerces</b>  <b>Artisanat</b>  <b>Bureaux</b>  <b>Autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	<p>Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet</p>
<b>Hébergement hôtelier</b>	<p>Une place pour 2 chambres.</p>

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain l'ensemble des aires de stationnement correspondant aux besoins de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, par une route déneigée, les emplacements qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, et que celles-ci soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du respect des obligations en matière de stationnement prévues dans le règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

---

**Article Ua 13 – Espaces libres et plantations**

---

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

---

**Article Ua 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé.

---

**Article Ua 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

---

**Article Ua 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

## Dispositions applicables à la zone Ub

### **CARACTÈRE DE LA ZONE UB**

La zone **Ub** correspond aux zones d'extension de l'urbanisation en interface entre les cœurs de village ou de hameau et les espaces agricoles.

Elle comprend le sous-secteur suivant :

- **Le sous-secteur Uba** correspond aux périmètres situés en assainissement non collectif.

### **Article Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les constructions dans la destination est :**

- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole et forestière

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage,
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

**Vergers protégés au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme :**

Toute construction est interdite.

**Dans les ripisylves repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme**

Sont interdits :

- Toutes constructions et utilisations du sol,
- Les exhaussements et affouillements,
- Les clôtures avec des soubassements.

### **Article Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1 Rappels et généralités**

##### Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

##### Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est

autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

#### Risques naturels

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU,

### **2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

Les commerces et artisanats dès lors qu'ils sont compatibles au caractère de la zone.

Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) dès lors qu'elles sont compatibles avec la vie du quartier.

Sur chaque tènement sont autorisés la construction de deux annexes isolées (piscine compris) soumises à autorisation.

#### **Linéaires commerciaux repérés au titre de l'article L151.16 du Code de l'Urbanisme :**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux » doit être affecté à des activités commerciales.

Le changement de destination des commerces est interdit.

#### **Vergers protégés au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme :**

Les abatages d'arbres sont autorisés à condition que ce dernier soit remplacé sur le même tènement par un autre spécimen de la même variété.

#### **Dans les ripisylves repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme**

Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abatages d'arbres sont dispensés d'autorisation préalable en cas d'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

## **Article Ub 3 – Accès et voirie**

### **3.1 Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

Pour les constructions individuelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée à l'entrée de l'accès au bâtiment permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

### **3.2 Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères ainsi qu'un déneigement commode.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) est de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

**Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques :** la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

## **Article Ub 4 – Desserte par les réseaux**

### **4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **4.2 Assainissement**

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, et à une autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau et l'industriel engendrant une majoration légale de la redevance d'assainissement.

**Dans la zone Uba,** en l'absence du réseau il est admis un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

### **4.3 Eaux pluviales**

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés ou serait proscrite au regard des risques naturels, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage, restitution dans le réseau public d'eaux pluviales, etc.).

Le long des Routes Départementales : le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement, et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

### **4.4 Electricité et réseaux numériques**

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

## **Article Ub 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

### **6.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 5 m de l'axe des voies communales,
- 7 m de l'axe des routes départementales,

- 3 m de l'axe des biefs,
- 3 m de la limite des autres emprises publiques.

### 6.2 Dispositions particulières

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

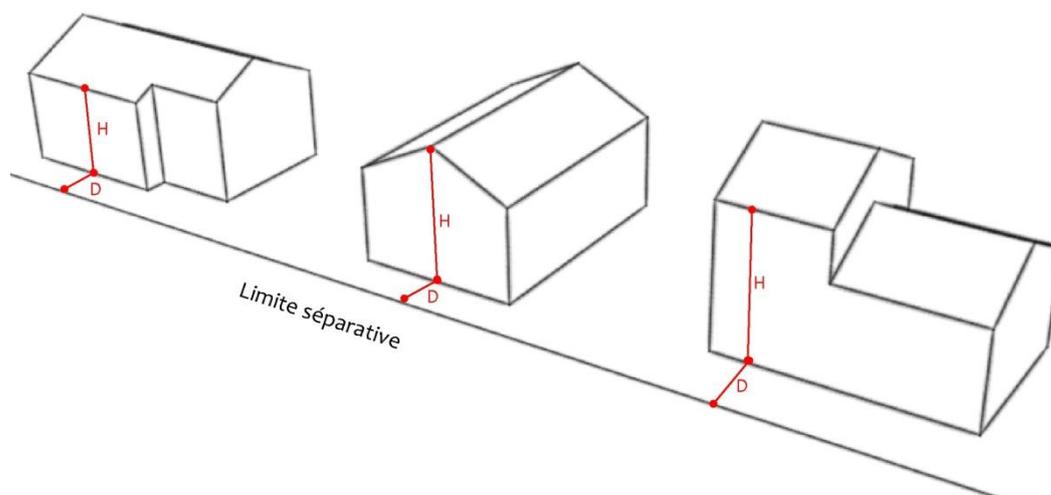
- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40cm.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## Article Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

### 7.1 Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $D = h/2 \leq 3\text{ m}$ ).



#### Exemple 1 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 5 m.

$H/2$  est égal à 2,5 m mais le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 3m de la limite séparative.

#### Exemple 2 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 9 m.

$H/2$  est égal à 4,5m, le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 4,5m de la limite séparative.

### 7.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions en limite possible en cas de construction simultanée ou pour s'accoler à une construction déjà existante en limite.

L'implantation en limite séparative est possible pour :

- les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 40cm.

## **Article Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Ub 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article Ub 10 – Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).*

*Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.*

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4,5m.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 40cm.

## **Article Ub 11 – Aspect extérieur**

### **11.1. Dispositions générales**

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

Le pétitionnaire pourra faire appel au service gratuit de consultance architecturale à la Communauté de Communes des Versants d'Aime en amont de chaque projet de construction, aménagement, restauration.

### **11.2. Dispositions particulières**

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

**a. Mouvements de terrains**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 2,50 mètres par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalaage des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

**b. Caractère et expression des façades**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les façades seront recouvertes :

- soit de pierre apparente,
- soit d'enduit,
- soit de bois qui sera traité ou peint.

Le blanc pur, le gris ciment et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

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

Les dispositifs de climatisation doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

**c. Toiture - couverture**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

La pente de toit sera comprise entre 35% et 50% pour les bâtiments principaux et de 20% à 60% pour les annexes.

Les toitures seront d'aspect bac acier, lauze ou tuile.

Le matériau de couverture des toitures sera de teinte gris ou ardoise.

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

La transformation de toiture de 1 pan à 2 pans est autorisée.

En cas d'extension, les toits terrasses ou les toitures à 1 pan en prolongement de la toiture sont autorisés.

**d. Axe des faitages**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Le faitage peut être soit parallèle à la plus grande ligne de pente, soit perpendiculaire.

**e. Ouvertures dans les toitures**

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture et en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique.

#### **f. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

En cas de clôture, ces dernières doivent être constituées soient des haies vives, soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, soit par un mur plein maçonné en pierre apparente.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50m. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50cm.

Les haies vives devront être constituées d'essences locales et être plurispécifiques.

#### **g. Energies renouvelables**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les panneaux solaires devront dans la mesure du possible s'intégrer dans le plan de toiture ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

## **Article Ub 12 – Stationnement**

### **12.1. Généralités**

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aire de stationnement à réaliser est celui prévu au 12.2 appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, quand il est imposé des places de stationnement pour les habitations, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

### **12.2. Stationnement des véhicules motorisés**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

<b>Habitations</b>	<p><b>Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :</b> Une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement. Au minimum 1 place sera couverte par logement.</p> <p><b>Pour les aménagements, extensions ou surélévations :</b> La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :</b> Une place de stationnement par logement. Pour les logements situés à moins de 500 mètres de la gare, 0,5 place de stationnement par logement.</p>
--------------------	--

<b>Commerces</b>	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet. Au minimum 2 places seront prévues par activité.
<b>Artisanat</b>	
<b>Pour les restaurants et les hôtels, chambres d'hôtes et gîtes</b>	Une place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place pour 2 chambres. Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue.
<b>Bureaux</b>	Une place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain l'ensemble des aires de stationnement correspondant aux besoins de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, par une route déneigée, les emplacements qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, et que celles-ci soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du respect des obligations en matière de stationnement prévues dans le règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 12.3. Stationnement des vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m<sup>2</sup>.

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

<b>Habitations</b>	Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements : une place par logement.
<b>Bureaux</b>	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## Article Ub 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les surfaces en pleine terre devront représenter au moins 25% du tènement.

#### **Article Ub 14 – Coefficient d’Occupation du Sol**

Non réglementé.

#### **Article Ub 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article Ub 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

## Dispositions applicables à la zone Uc

### **CARACTÈRE DE LA ZONE UC**

La zone **Uc** correspond à la montée de la Gare, c'est-à-dire l'Avenue de la Gare et ses abords.

### **Article Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les constructions dans la destination est :**

- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole et forestière
- Les nouvelles constructions artisanales.

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage,
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

De plus, le long de l'Avenue de la Gare, les dépôts et stockages de toute nature sont interdits.

### **Article Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1 Rappels et généralités**

##### Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

##### Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

##### Risques naturels

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU,

## 2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) dès lors qu'elles sont compatibles avec la vie du quartier.

Sur chaque tènement sont autorisés la construction de deux annexes isolées (piscine compris) soumises à autorisation.

## Article Uc 3 – Accès et voirie

### 3.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

Pour les constructions individuelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée à l'entrée de l'accès au bâtiment permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

### 3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères ainsi qu'un déneigement commode.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) est de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques : la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

## Article Uc 4 – Desserte par les réseaux

### 4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### 4.2 Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'attente du réseau, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, et à une autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau et l'industriel engendrant une majoration légale de la redevance d'assainissement.

#### **4.3 Eaux pluviales**

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés ou serait proscrite au regard des risques naturels, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage, restitution dans le réseau public d'eaux pluviales, etc.).

Le long des Routes Départementales : le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement, et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

#### **4.4 Electricité et réseaux numériques**

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

### **Article Uc 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

#### **6.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 7 m de l'axe des voies communales,
- 10 m de l'axe des routes départementales,
- 3m de l'axe des biefs,
- 3 m de la limite des autres emprises publiques.

#### **6.2 Dispositions particulières**

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

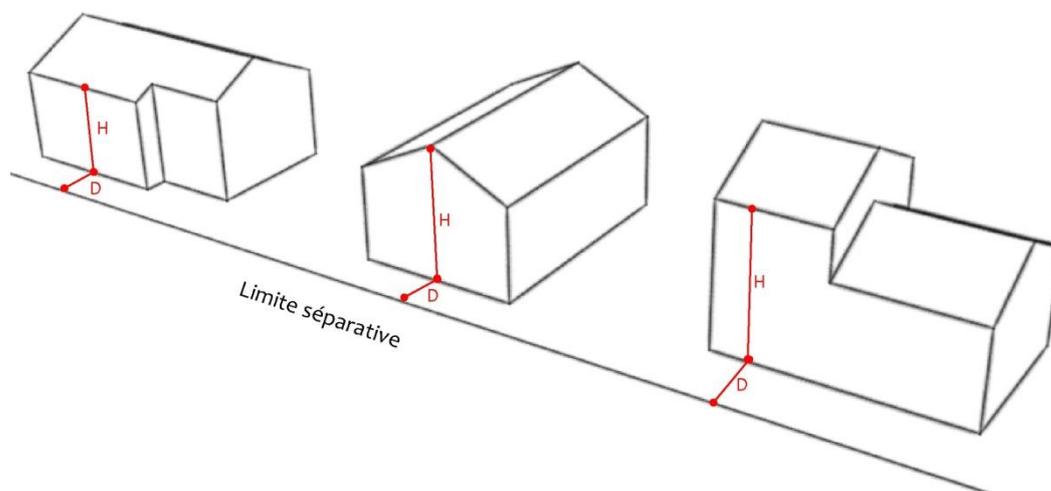
- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40cm.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### **Article Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

### 7.1 Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $D = h/2 \leq 3\text{m}$ ).



#### Exemple 1 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 5 m.

$H/2$  est égal à 2,5 m mais le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 3m de la limite séparative.

#### Exemple 2 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 9 m.

$H/2$  est égal à 4,5m, le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 4,5m de la limite séparative.

### 7.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions en limite possible en cas de construction simultanée ou pour s'accoler à une construction déjà existante en limite.

L'implantation en limite séparative est possible pour :

- les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 40cm.

## Article Uc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article Uc 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

## **Article Uc 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4,5m.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 40cm.

## **Article Uc 11 – Aspect extérieur**

### **11.1. Dispositions générales**

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

Le pétitionnaire pourra faire appel au service gratuit de consultance architecturale à la Communauté de Communes des Versants d'Aime en amont de chaque projet de construction, aménagement, restauration.

### **11.2. Dispositions particulières**

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

#### **a. Mouvements de terrains**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 2,50 mètres par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

#### **b. Caractère et expression des façades**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les façades seront recouvertes :

- soit de pierre apparente,
- soit d'enduit,
- soit de bois qui sera traité ou peint.

Le blanc pur, le gris ciment et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

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

Les dispositifs de climatisation doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les hangars implantés le long de l'Avenue de la Gare devront être fermés sur leur façade visible depuis cet axe.

### **c. Toiture - couverture**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

La pente de toit sera comprise entre 35% et 50% pour les bâtiments principaux et de 20% à 60% pour les annexes.

Les toitures seront d'aspect bac acier, lauze ou tuile.

Le matériau de couverture des toitures sera de teinte grise ou ardoise.

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

La transformation de toiture de 1 pan à 2 pans est autorisée.

En cas d'extension, les toits terrasses ou les toitures à 1 pan en prolongement de la toiture sont autorisés.

### **d. Axe des faitages**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Le faitage peut être soit parallèle à la plus grande ligne de pente, soit perpendiculaire.

### **e. Ouvertures dans les toitures**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture et en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique.

### **f. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

En cas de clôture, ces dernières doivent être constituées soient des haies vives, soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, soit par un mur plein maçonné en pierre apparente.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50m. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50cm.

Les haies vives devront être constituées d'essences locales et être plurispécifiques.

### **g. Energies renouvelables**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les panneaux solaires devront dans la mesure du possible s'intégrer dans le plan de toiture ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

## Article Uc 12 – Stationnement

### 12.1. Généralités

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aire de stationnement à réaliser est celui prévu au 12.2 appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. . En outre, quand il est imposé des places de stationnement pour les habitations, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

### 12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

<b>Habitations</b>	<p><b>Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :</b> Une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement. Au minimum 1 place sera couverte par logement.</p> <p><b>Pour les aménagements, extensions ou surélévations :</b> La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :</b> Une place de stationnement par logement. Pour les logements situés à moins de 500 mètres de la gare, 0,5 place de stationnement par logement.</p>
<b>Commerces</b> <b>Artisanat</b>	<p>Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet. Au minimum 2 places seront prévues par activité.</p>
<b>Pour les restaurants et les hôtels, chambres d'hôtes et gîtes</b>	<p>Une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place pour 2chambres. Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue.</p>
<b>Bureaux</b>	<p>Une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<b>Autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	<p>Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.</p>

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain l'ensemble des aires de stationnement correspondant aux besoins de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, par une route déneigée, les emplacements qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, et que celles-ci soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du respect des obligations en matière de stationnement prévues dans le règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 12.3. Stationnement des vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m<sup>2</sup>.

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

<b>Habitations</b>	Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements, une place par logement.
<b>Bureaux</b>	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

### Article Uc 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenus.

Les surfaces en pleine terre devront représenter au moins 25% du tènement.

### Article Uc 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

### Article Uc 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article Uc 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

## Dispositions applicables à la zone Ue

### **CARACTÈRE DE LA ZONE UE**

La zone **Ue** est destinée à accueillir et conforter les activités économiques de type artisanales situées aux abords de la Gare.

**Le sous-secteur Uea** correspond à un secteur situé sur la place de la Gare destiné à accueillir des activités tertiaires et commerciales.

### **Article Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans la zone Ue, sont interdites les constructions dont la destination est :**

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Exploitation agricole et forestière

**Dans la zone Uea, sont interdites les constructions dont la destination est :**

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Commerce
- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole et forestière

**Dans les zones Ue et Uea sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage,
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

### **Article Ue 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

#### Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de

prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

#### Risques naturels

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU,

Les constructions et surfaces existantes à destination d'habitation peuvent faire l'objet de réhabilitations et d'aménagements dans le volume existant dédié à l'habitation.

Le rez-de-chaussée ne peut pas être requalifié en habitation.

Le changement de destination des habitations est possible uniquement vers les destinations autorisées dans la zone.

## **Article Ue 3 – Accès et voirie**

### **3.1 Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

### **3.2 Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères ainsi qu'un déneigement commode.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques : la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

## **Article Ue 4 – Desserte par les réseaux**

### **4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **4.2 Assainissement**

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'attente du réseau, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, et à une autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau et l'industriel engendrant une majoration légale de la redevance d'assainissement.

### 4.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés ou serait proscrite au regard des risques naturels, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage, restitution dans le réseau public d'eaux pluviales, etc.).

Le long des Routes Départementales : le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement, et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

### 4.4 Electricité et réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

## Article Ue 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 Dispositions générales

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 5 m de l'axe des voies communales,
- 10 m de l'axe des routes départementales.
- 3 m de la limite des autres emprises publiques.

### 6.2 Dispositions particulières

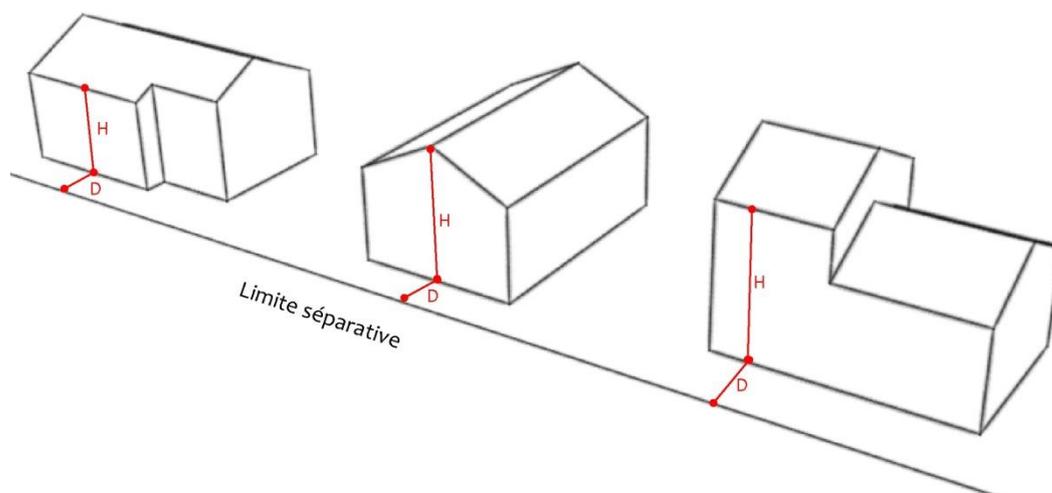
L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40cm.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## Article Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $D = h/2 \leq 4m$ ).

**Exemple 1 :**

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 5 m.

$H/2$  est égal à 2,5 m mais le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 4m de la limite séparative.

**Exemple 2 :**

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 9 m.

$H/2$  est égal à 4,5m, le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 4,5m de la limite séparative.

**7.2 Dispositions particulières**

L'implantation des constructions en limite est possible en cas de construction simultanée ou pour s'accoler à une construction déjà existante en limite.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 40cm.

L'implantation des constructions en souterrain par rapport au terrain naturel et des équipements publics ou d'intérêt collectif est possible jusqu'en limite.

### **Article Ue 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article Ue 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article Ue 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 40cm.

## **Article Ue 11 – Aspect extérieur**

### **11.1. Dispositions générales**

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

Le pétitionnaire pourra faire appel au service gratuit de consultance architecturale à la Communauté de Communes des Versants d'Aime en amont de chaque projet de construction, aménagement, restauration.

### **11.2. Dispositions particulières**

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

#### **a. Mouvements de terrains**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 2,50 mètres par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

#### **b. Caractère et expression des façades**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Le blanc pur, le gris ciment et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

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

Les dispositifs de climatisation doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

**c. Toiture - couverture**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.  
Les toits à pans seront à 2 pans de pente comprise entre 20 et 40%.

Les toitures seront d'aspect bac acier, lauze ou tuile.  
Le matériau de couverture des toitures sera de teinte gris bleu ardoise foncé, brun ou anthracite.  
Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture seront proportionnés au volume de bâtiment.

**d. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

En cas de clôture, ces dernières doivent être constituées soient des haies vives, soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, soit par un mur plein maçonné en pierre apparente.  
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80m. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50cm.  
Les haies vives devront être constituées d'essences locales et être plurispécifiques.

**e. Energies renouvelables**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

**Article Ue 12 – Stationnement****12.1. Généralités**

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aire de stationnement à réaliser est celui prévu au 12.2 appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

**12.2. Stationnement des véhicules motorisés**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

**Pour l'industrie, l'entrepôt et l'artisanat (en Ue)**

1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, augmenté d'un espace suffisant pour les livraisons et l'accès des poids lourds

**Pour les commerces (en Uea)**

1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

**Pour les bureaux (en Uea)**

1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Pour les équipements publics ou d'intérêt général**

Le nombre de place sera calculé en fonction des caractéristiques propres à l'équipement

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain l'ensemble des aires de stationnement correspondant aux besoins de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, par une route déneigée, les emplacements qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, et que celles-ci soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du respect des obligations en matière de stationnement prévues dans le règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**I 2.3. Stationnement des vélos**

Il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*) ou de locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles.

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

<b>Bureaux</b>	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

**Article Ue 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

**Article Ue 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

**Article Ue 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

**Article Ue 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

## Dispositions applicables à la zone Ueq

### **CARACTÈRE DE LA ZONE UEQ**

La zone **Ueq** est destinée destinée à accueillir et conforter des services publics ou d'intérêt collectif. Sont identifiés le cimetière et la zone de loisirs de Champ Girod.

### **Article Ueq I – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les constructions dans la destination est :**

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole et forestière

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage,
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

### **Article Ueq 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

#### Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

#### Risques naturels

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU,

## Article Ueq 3 – Accès et voirie

### 3.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

### 3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères ainsi qu'un déneigement commode.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) est de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques : la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

## Article Ueq 4 – Desserte par les réseaux

### 4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### 4.2 Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

### 4.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés ou serait proscrite au regard des risques naturels, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage, restitution dans le réseau public d'eaux pluviales, etc.).

Le long des Routes Départementales : le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement, et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

#### **4.4 Electricité et réseaux numériques**

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

### **Article Ueq 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article Ueq 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions est libre.

### **Article Ueq 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions est libre.

### **Article Ueq 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article Ueq 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article Ueq 10 – Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).*

*Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.*

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

### **Article Ueq 11 – Aspect extérieur**

#### **11.1. Dispositions générales**

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

#### **11.2. Dispositions particulières**

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

**a. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

En cas de clôture, ces dernières doivent être constituées soit de haies vives, soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, soit par un mur plein maçonné en pierre apparente.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50m. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50m.

Les haies vives devront être constituées d'essences locales et être plurispécifiques.

**b. Energies renouvelables**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les panneaux solaires devront dans la mesure du possible s'intégrer dans le plan de toiture ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

## **Article Ueq 12 – Stationnement**

Le nombre de place sera calculé en fonction des caractéristiques propres à l'équipement

## **Article Ueq 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

## **Article Ueq 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

## **Article Ueq 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article Ueq 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone UL

### **CARACTÈRE DE LA ZONE UL**

La zone **UL** correspond au secteur d'activités de loisirs du Perrey.

### **Article UL 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles à usage d'activités sportives, de loisirs, d'hébergement de plein air ou à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.

### **Article UL 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1 Rappels et généralités**

##### Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

##### Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

##### Risques naturels

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) annexés au PLU.

#### **2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

Les hébergements légers de plein air ainsi que les constructions et installations nécessaires à cette activité.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux activités sportives et de loisirs.

Les restaurants dont la surface de plancher maximum est fixée à 200 m<sup>2</sup> et les commerces à condition qu'ils soient liés aux hébergements légers de plein air ou aux activités sportives et de loisirs.

## Article UL 3 – Accès et voirie

### 3.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

### 3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères ainsi qu'un déneigement commode.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques : la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

## Article UL 4 – Desserte par les réseaux

### 4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### 4.2 Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

### 4.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés ou serait proscrite au regard des risques naturels, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage, restitution dans le réseau public d'eaux pluviales, etc.).

Le long des Routes Départementales : le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement, et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

#### 4.4 Electricité et réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

### Article UL 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1 Dispositions générales

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 7 m de l'axe des voies communales,
- 10 m de l'axe des routes départementales.

#### 6.2 Dispositions particulières

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40cm.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### Article UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7.1 Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $D = h/2 \geq 3m$ ).

#### 7.2 Dispositions particulières

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la marge de prospect dans la limite de 40cm.

L'implantation des constructions en souterrain par rapport au terrain naturel et des équipements publics ou d'intérêt collectif est possible jusqu'en limite.

### Article UL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article UL 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

## Article UL 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 40cm.

## Article UL 11 – Aspect extérieur

### 11.1. Dispositions générales

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

Le pétitionnaire pourra faire appel au service gratuit de consultance architecturale à la Communauté de Communes des Versants d'Aime en amont de chaque projet de construction, aménagement, restauration.

### 11.2. Dispositions particulières

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

#### **a. Mouvements de terrains**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 2,50 mètres par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

#### **b. Caractère et expression des façades**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Le blanc pur, le gris ciment et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les dispositifs de climatisation doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

#### **c. Toiture - couverture**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture seront proportionnés au volume de bâtiment.

**d. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

En cas de clôture, ces dernières doivent être constituées soit de haies vives, soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, soit par un mur plein maçonné en pierre apparente.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50m. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50m.

Les haies vives devront être constituées d'essences locales et être plurispécifiques.

**e. Energies renouvelables**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les panneaux solaires devront dans la mesure du possible s'intégrer dans le plan de toiture ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

**Article UL 12 – Stationnement**

Le nombre de place sera calculé en fonction des caractéristiques propres à l'équipement.

**Article UL 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

**Article UL 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

**Article UL 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article UL 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

## Dispositions applicables à la zone Uv

### CARACTÈRE DE LA ZONE UV

La zone **Uv** correspond à la station de Vallandry.

Elle comprend les zones suivantes :

- **La zone Uva** est destinée à l'urbanisation touristique sous forme d'hébergement ou d'équipements liés au développement des activités estivales et hivernales. Sont distingués les **sous-secteurs Uva1, Uva2 et Uva3** suivant la hauteur des constructions admises et des volumes créés et l'implantation de constructions.
- **La zone Uvb**, correspondant aux constructions présentes historiquement, est un secteur de constructions pré-existantes réservé à l'habitation ou aux activités commerciales.
- **La zone Uvc** est destinée à l'urbanisation touristique sous forme d'hébergement marchand en résidences hôtelières et/ou hôtels.

### Article Uv 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles définies à l'article Uv2.

### Article Uv 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### **2.1 Rappels et généralités**

##### Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut-être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

##### Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

##### Risques naturels

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

#### **2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

Toute construction ou installation directement liées aux activités de loisirs estivales ou hivernales.

Les équipements collectifs liés à l'animation de la station.

Les affouillements et exhaussement du sol sont admis à condition d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations du sol autorisées ou à la gestion des eaux pluviales.

**De plus dans la zone Uva1, Uva2 et Uva3 :**

Sont autorisés les habitations, les hébergements hôteliers, les commerces, les bureaux et les activités artisanales.

**De plus dans la zone Uvb :**

Seuls sont autorisés :

- La reconstruction des ruines,
- Les changements de destination en habitation, hébergements hôtelier, les commerce ou bureau.

**De plus dans la zone Uvc :**

Sont autorisés :

- les hébergements hôteliers (*il est rappelé l'obligation de mise en place d'une convention Loi Montagne au titre des articles L342.1 et suivants du Code du Tourisme*),
- les commerces à condition d'être liés aux hébergements hôteliers,
- les habitations destinées au logement du personnel et des saisonniers à condition d'être intégrées au bâtiment hôtelier.

## **Article Uv 3 – Accès et voirie**

### **3.1 Accès**

Toute construction doit être accessible d'une voie publique, d'un parking ou d'un passage répondant aux normes de sécurité en vigueur.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à supporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les chemins piétons réalisés pour les constructions seront traités avec un revêtement adapté à leur utilisation.

### **3.2 Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies peuvent traverser des bâtiments, leurs caractéristiques minima sont alors de 5 m de large et de 4,50 m de hauteur.

### **3.3 Cheminements piétons**

Des cheminements piétons rejoignant les cheminements publics, ou le cas échéant la voie publique, devront être prévus pour chaque construction principale.

## **Article Uv 4 – Desserte par les réseaux**

### **4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **4.2 Assainissement**

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

### **4.3 Eaux pluviales**

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés ou serait proscrite au regard des risques naturels, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage, restitution dans le réseau public d'eaux pluviales, etc.).

Le long des Routes Départementales : le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement, et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

### **4.4 Electricité et réseaux numériques**

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

## **Article Uv 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article Uv 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dans les zones Uva1, Uva2, Uva3 et Uvb :**

L'implantation des constructions est libre.

Un recul de 3m devra cependant être respecté de part et d'autre de l'axe des biefs et des cours d'eau.

### **Dans la zone Uvb :**

En cas de restructuration, réhabilitation ou reconstruction, l'implantation de la construction initiale devra être respectée.

### **Dans la zone Uvc :**

Les constructions nouvelles (à l'exception des murs de soutènements) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m par rapport au bord des bandes de roulement.

L'implantation des constructions par rapport aux chemins piétons n'est pas réglementée.

## **Article Uv 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions est libre.

## **Article Uv 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **Dans la zone Uva1, Uva2 et Uvc :**

Si les constructions ne sont pas contiguës, les constructions doivent respecter une distance minimum de 6 m s'il y a vue directe et de 2 m dans les autres cas.

### **Dans la zone Uva3 et Uvb :**

Non réglementé.

## **Article Uv 9 – Emprise au sol**

### **Dans les zones Uva1, Uva2, Uva3 et Uvc :**

Non réglementé.

### **Dans la zone Uvb :**

En cas de restructuration, réhabilitation ou reconstruction, l'emprise au sol de la construction initiale devra être respectée.

## **Article Uv 10 – Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).*

*Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.*

### **Dans la zone Uva1, Uva3 et Uvc :**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 18 mètres.

### **Dans la zone Uva2 :**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 11 mètres.

### **Dans la zone Uvb :**

Les volumes des bâtiments existants ne peuvent pas être modifiés, sauf les toitures à un pan qui pourront être transformées à 2 pans avec faîtage central. Dans ce cas, la hauteur du faîtage sera celle du point le plus haut du toit actuel avec la possibilité de la dépasser de 1,5m.

### **Dispositions particulières applicables dans toutes les zones :**

Les fonctions annexes telles que les garages, les caves, les locaux techniques peuvent faire l'objet de niveaux enterrés ou semi-enterrés dont la partie vue ne pourra excéder 2,40 mètres de hauteur.

Un dépassement de 1 mètre au maximum est autorisé pour les constructions établies sur des terrains dont la plus grande pente est supérieure à 20%.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 40cm.

## **Article Uv 11 – Aspect extérieur**

### **11.1. Dispositions générales**

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

Le pétitionnaire pourra faire appel au service gratuit de consultance architecturale à la Communauté de Communes des Versants d'Aime en amont de chaque projet de construction, aménagement, restauration.

### **11.2. Dispositions particulières**

#### **a. Volume**

Le volume des constructions devra être en harmonie avec l'environnement direct.

**De plus en Uva1, Uva3 et Uvc,** les constructions ne devront pas donner l'aspect de barres rectilignes et uniformes. Les découpes de toitures, de façades seront recherchées par un décroché en façade et en plan tous les 15 mètres de 80 cm minimum.

**De plus en Uva et Uvb,** le volume des constructions devra être en harmonie avec le volume des « chalets » du vieux village existant, soit par des constructions isolées, soit par des constructions juxtaposées mais sans créer des phénomènes de « barre ».

#### **b. Aspect**

Les balcons courants le long des façades sans interruptions ne seront pas employés, il sera au contraire recherché des découpes et des variations dans le rythme. Les ouvertures seront telles qu'il ne soit pas perçu un aspect de façades « toutes en baies ». Des éléments de l'habitat ancien tel que colonne de pierre, charpente apparente, horizontalité des chainages bois pourront être recréés.

#### **c. Toitures**

Le faitage peut être soit parallèle à la plus grande ligne de pente, soit perpendiculaire.

Les toitures avec pentes inversées et noue centrale dite en « papillon » sont interdites. Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les parkings ou exceptionnellement pour des structures de liaison. Dans ces cas, elles sont recouvertes de végétation.

Seuls les matériaux suivants peuvent être utilisés pour la couverture :

- la lauze
- l'ardoise naturelle
- les matériaux modernes équivalents, plan de couleur gris ardoise.

En cas de réfection partielle ou totale d'un bâtiment et dans le cas d'une extension de bâtiment, seuls pourront être utilisés les matériaux si dessus.

*Sont interdits :*

Les tuiles mécaniques rouges, tuiles rondes rouges, bardeau d'asphalte, bac acier et d'une façon générale, tous les matériaux de couleur autre que le gris ardoise.

**De plus en Uva1, Uva2, Uva3 et Uvc,** les toitures seront à deux pans avec une pente de 50%. Les toits à un pan sont interdits, sauf pour les appentis, ou dans un ensemble de toitures.

**De plus en Uvb,** la pente devra respecter la pente des constructions existantes environnantes ou dans le cas d'une transformation, à 2 pans, la pente sera de 50%.

#### **d. Matériaux**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini qui sera exigé lors de la déclaration attestant l'achèvement des travaux.

Les éléments de façades maçonnés doivent être recouverts :

- soit de pierre apparente non appareillés, façon à « joint sec ». Il existera en tout état de cause des éléments ponctuels en pierre tel que entrée, poteaux, porches, etc... pour un minimum de 10% de la surface générale des façades.
- soit d'enduit façon rustique de teintes variées mais sans polychromie dissonante. Le blanc pur est interdit.
- soit de bois qui sera traité ou peint dans les tons noyer clair.

Les lames de bardage seront obligatoirement verticales. La ligne basse d'arrêt de bardage devra comporter des décrochements.

Les rambardes de balcons pourront être soit verticales, soit horizontales, soit en palines travaillées. La mise en œuvre des rambardes sera homogène sur une même façade.

#### **e. Energies renouvelables**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les panneaux solaires devront dans la mesure du possible s'intégrer dans le plan de toiture ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

## **Article Uv 12 – Stationnement**

### **12.1. Généralités**

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

### **12.2. Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'extension dans limite d'une de 20m<sup>2</sup>, il n'est pas demandé de place supplémentaire.

#### **Dans la zone Uva1, Uva2, Uva3 et Uvb :**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construit qui se décomposent de la façon suivante :

- minimum 1/2 de stationnement couvert,
- maximum 1/2 de stationnement à l'air libre.

#### **Dans la zone Uvc :**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construit qui se décomposent de la façon suivante :

- minimum 2/3 de stationnement couvert,
- maximum 1/3 de stationnement à l'air libre.

## **Article Uv 13 – Espaces libres et plantations**

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

Les espaces seront traités soit en espace jeux, terrasses, détente, soit en espaces verts plantés d'herbe. Les abords seront en herbe jusqu'aux emprises de voies.

Les murs de soutènement seront de même nature que les soubassements des immeubles environnants.

## **Article Uv 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Dans l'ensemble des zones Uva1, Uva2, Uva3, Uvb et Uvc, les constructions autorisées doivent s'inscrire dans une capacité globale de la zone fixée à 60 000m<sup>2</sup> de surface de plancher prévue par la ZAC des Michailles.

Ne sont pas comptés :

- tous les équipements publics,
- les équipements collectifs à caractère récréatif, sportif, culture, donnant lieu à une convention avec la Commune,
- les logements locatifs ayant bénéficié d'une aide l'Etat,
- les locaux à usage de commerces et les réserves y afférents,
- les locaux des hôtels et résidences de tourisme non affectés à l'hébergement,
- les logements affectés au logement du personnel saisonnier.

---

**Article Uv 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

**Article Uv 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone AU

### **CARACTÈRE DE LA ZONE AU**

La zone **AU1** correspond à un secteur naturel, insuffisamment équipé, destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation touristique à Vallandry.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 définit les conditions de mise en œuvre de l'unité touristique nouvelle locale.

La zone **AU2** correspond à un secteur naturel, insuffisamment équipé, destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation touristique à la Maitaz

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 définit les conditions de mise en œuvre de l'unité touristique nouvelle locale.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme

### **Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol sauf celles définies à l'article AU 2.

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

#### **2.1 Rappels et généralités**

##### Risques naturels

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

#### **2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les aménagements et équipements liés au domaine skiable.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme et au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation valant UTN locales.

### **Article AU 3 – Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

Toute construction doit être accessible d'une voie publique, d'un parking ou d'un passage répondant aux normes de sécurité en vigueur.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à supporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les chemins piétons réalisés pour les constructions seront traités avec un revêtement adapté à leur utilisation.

### **3.2 Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies peuvent traverser des bâtiments, leurs caractéristiques minima sont alors de 5 m de large et de 4,50 m de hauteur.

### **3.3 Cheminements piétons**

Des cheminements piétons rejoignant les cheminements publics, ou le cas échéant la voie publique, devront être prévus pour chaque construction principale.

## **Article AU 4 – Desserte par les réseaux**

### **4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **4.2 Assainissement**

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

### **4.3 Eaux pluviales**

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés ou serait proscrite au regard des risques naturels, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage, restitution dans le réseau public d'eaux pluviales, etc.).

### **4.4 Electricité et réseaux numériques**

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

## **Article AU 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles (à l'exception des murs de soutènements) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m par rapport au bord des bandes de roulement.

L'implantation des constructions par rapport aux chemins piétons n'est pas réglementée.

## **Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions est libre.

## **Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Si les constructions ne sont pas contiguës, les constructions doivent respecter une distance minimum de 6 m s'il y a vue directe et de 2 m dans les autres cas.

## **Article AU 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).*

*Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.*

### **En AU1 :**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

### **En AU2 :**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 11 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Les fonctions annexes telles que les garages, les caves, les locaux techniques peuvent faire l'objet de niveaux enterrés ou semi-enterrés dont la partie vue ne pourra excéder 2,40 mètres de hauteur.

Un dépassement de 1 mètre au maximum est autorisé pour les constructions établies sur des terrains dont la plus grande pente est supérieure à 20%.

## **Article AU 11 – Aspect extérieur**

### **11.1. Dispositions générales**

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

Le pétitionnaire pourra faire appel au service gratuit de consultance architecturale à la Communauté de Communes des Versants d'Aime en amont de chaque projet de construction, aménagement, restauration.

### **11.2. Dispositions particulières**

#### **a. Volume**

Le volume des constructions devra être en harmonie avec l'environnement direct.

Les constructions ne devront pas donner l'aspect de barres rectilignes et uniformes. Les découpes de toitures, de façades seront recherchées par un décroché en façade et en plan tous les 15 mètres de 80 cm minimum.

#### **b. Aspect**

Les balcons courants le long des façades sans interruptions ne seront pas employés, il sera au contraire recherché des découpes et des variations dans le rythme. Les ouvertures seront telles qu'il ne soit pas perçu un aspect de façades « toutes en baies ». Des éléments de l'habitat ancien tel que colonne de pierre, charpente apparente, horizontalité des chainages bois pourront être recréés.

**c. Toitures**

Le faîtage peut être soit parallèle à la plus grande ligne de pente, soit perpendiculaire.

Les toitures avec pentes inversées et noue centrale dite en « papillon » sont interdites. Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les parkings ou exceptionnellement pour des structures de liaison. Dans ces cas, elles sont recouvertes de végétation.

Seuls les matériaux suivants peuvent être utilisés pour la couverture :

- la lauze
- l'ardoise naturelle
- les matériaux modernes équivalents, plan de couleur gris ardoise.

En cas de réfection partielle ou totale d'un bâtiment et dans le cas d'une extension de bâtiment, seuls pourront être utilisés les matériaux si dessus.

*Sont interdits :*

Les tuiles mécaniques rouges, tuiles rondes rouges, bardeau d'asphalte, bac acier et d'une façon générale, tous les matériaux de couleur autre que le gris ardoise.

Les toitures seront à deux pans avec une pente de 50%. Les toits à un pan sont interdits, sauf pour les appentis, ou dans un ensemble de toitures.

**d. Matériaux**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini qui sera exigé lors de la déclaration attestant l'achèvement des travaux.

Les éléments de façades maçonnés doivent être recouverts :

- soit de pierre apparente non appareillés, façon à « joint sec ». Il existera en tout état de cause des éléments ponctuels en pierre tel que entrée, poteaux, porches, etc... pour un minimum de 10% de la surface générale des façades.
- soit d'enduit façon rustique de teintes variées mais sans polychromie dissonante. Le blanc pur est interdit.
- soit de bois qui sera traité ou peint dans les tons noyer clair.

Les lames de bardage seront obligatoirement verticales. La ligne basse d'arrêt de bardage devra comporter des décrochements.

Les rambardes de balcons pourront être soit verticales, soit horizontales, soit en palines travaillées. La mise en œuvre des rambardes sera homogène sur une même façade.

**e. Energies renouvelables**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les panneaux solaires devront dans la mesure du possible s'intégrer dans le plan de toiture ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

**Article AU 12 – Stationnement****12.1. Généralités**

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'extension dans limite d'une de 20m<sup>2</sup>, il n'est pas demandé de place supplémentaire.

## **12.2. Stationnement des véhicules motorisés**

### **En AU1 :**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construit.  
La totalité des places de stationnement devront être couvertes.

### **En AU2 :**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construit.  
La totalité des places de stationnements devront être couvertes à l'exception des places à usage temporaire :  
dépose-minute, taxi, bus, livraisons.

## **Article AU 13 – Espaces libres et plantations**

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

Les murs de soutènement seront de même nature que les soubassements des immeubles environnants.

## **Article AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

## **Article AU 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article AU 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone AUb

### **CARACTÈRE DE LA ZONE AUb**

La zone **AU**b**** correspond à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation décrites dans le document correspondant du PLU (pièce n° 3) :

- Secteur de La Crocherot (OAP n° 1)
- Secteur de Château Bruet (OAP n°3)

### **Article AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les constructions dans la destination est :**

- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole et forestière

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage,
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.
- Les tunnels agricoles.

### **Article AUb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1 Rappels et généralités**

##### Risques naturels

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU,

## 2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

L'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les commerces et artisanats dès lors qu'ils sont compatibles au caractère de la zone.

Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) dès lors qu'elles sont compatibles avec la vie du quartier.

Sur chaque tènement sont autorisés la construction de deux annexes isolées (piscine compris) soumises à autorisation.

## Article AUB 3 – Accès et voirie

### 3.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

Pour les constructions individuelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée à l'entrée de l'accès au bâtiment permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

### 3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères ainsi qu'un déneigement commode.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) est de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques : la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

## Article AUB 4 – Desserte par les réseaux

### 4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### 4.2 Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'attente du réseau, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, et à une autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau et l'industriel engendrant une majoration légale de la redevance d'assainissement.

d) Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics.

e) Les restaurants doivent être dotés d'un bac à graisse.

f) Les relèvements individuels sont à la charge des constructeurs.

### **4.3 Eaux pluviales**

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés ou serait proscrite au regard des risques naturels, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage, restitution dans le réseau public d'eaux pluviales, etc.).

Le long des Routes Départementales : le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement, et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

### **4.4 Electricité et réseaux numériques**

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

## **Article AUB 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article AUB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

### **6.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 5 m de l'axe des voies communales,
- 7 m de l'axe des routes départementales,
- 3m de l'axe des biefs,
- 3 m de la limite des autres emprises publiques.

### **6.2 Dispositions particulières**

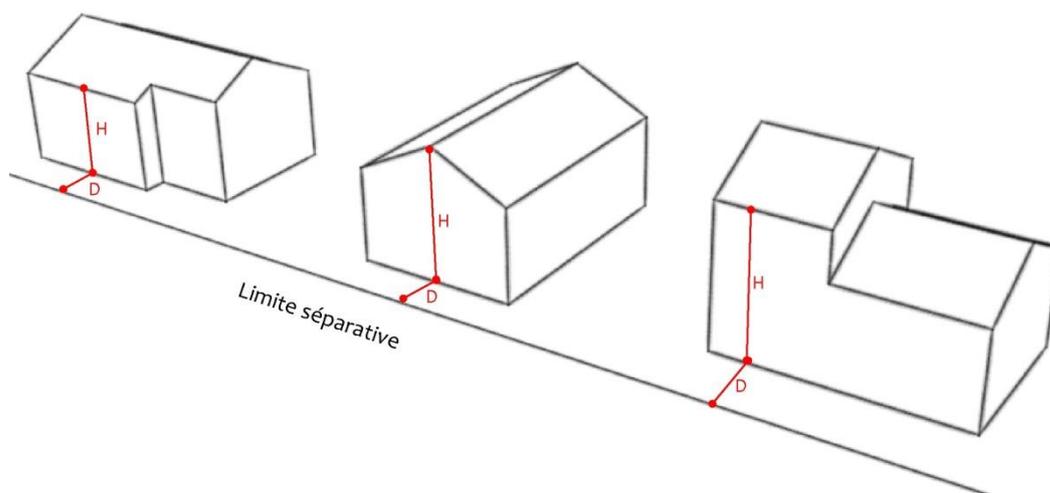
L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif est libre.

## Article AUb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

### 7.1 Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $D = h/2 \leq 3\text{m}$ ).



#### Exemple 1 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 5 m.

$H/2$  est égal à 2,5 m mais le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 3m de la limite séparative.

#### Exemple 2 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 9 m.

$H/2$  est égal à 4,5m, le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 4,5m de la limite séparative.

### 7.2 Dispositions particulières

L'implantation en limite séparative est possible pour :

- les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes.

## Article AUb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article AUb 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

## Article AUB 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4,5m.

## Article AUB 11 – Aspect extérieur

### 11.1. Dispositions générales

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

Le pétitionnaire pourra faire appel au service gratuit de consultance architecturale à la Communauté de Communes des Versants d'Aime en amont de chaque projet de construction, aménagement, restauration.

### 11.2. Dispositions particulières

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

#### a. **Mouvements de terrains**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 2,50 mètres par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalinge des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

#### b. **Caractère et expression des façades**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les façades seront recouvertes :

- soit de pierre apparente,
- soit d'enduit,
- soit de bois qui sera traité ou peint.

Le blanc pur, le gris ciment et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

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

Les dispositifs de climatisation doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

#### **c. Toiture - couverture**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

La pente de toit sera comprise entre 35% et 50% pour les bâtiments principaux et de 20% à 60% pour les annexes.

Les toitures seront d'aspect bac acier, lauze ou tuile.

Le matériau de couverture des toitures sera de teinte gris ou ardoise.

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

La transformation de toiture de 1 pan à 2 pans est autorisée.

En cas d'extension, les toits terrasses ou les toitures à 1 pan en prolongement de la toiture sont autorisés.

#### **d. Axe des faîtages**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Le faîtage peut être soit parallèle à la plus grande ligne de pente, soit perpendiculaire.

#### **e. Ouvertures dans les toitures**

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture et en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique.

#### **f. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

En cas de clôture, ces dernières doivent être constituées soient des haies vives, soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, soit par un mur plein maçonné en pierre apparente.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50m. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50cm.

Les haies vives devront être constituées d'essences locales et être plurispécifiques.

#### **g. Energies renouvelables**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les panneaux solaires devront dans la mesure du possible s'intégrer dans le plan de toiture ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

## **Article AUb 12 – Stationnement**

### **12.1. Généralités**

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aire de stationnement à réaliser est celui prévu au 12.2 appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, quand il est imposé des places de stationnement pour les habitations, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

## 12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

<b>Habitations</b>	<p><b>Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :</b> Une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement. Au minimum 1 place sera couverte par logement.</p> <p><b>Pour les aménagements, extensions ou surélévations :</b> La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :</b> Une place de stationnement par logement. Pour les logements situés à moins de 500 mètres de la gare, 0,5 place de stationnement par logement.</p>
<b>Commerces</b> <b>Artisanat</b>	<p>Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet. Au minimum 2 places seront prévues par activité.</p>
<b>Pour les restaurants et les hôtels, chambres d'hôtes et gîtes</b>	<p>Une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place pour 2 chambres. Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue.</p>
<b>Bureaux</b>	<p>Une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<b>Autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	<p>Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.</p>

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain l'ensemble des aires de stationnement correspondant aux besoins de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, par une route déneigée, les emplacements qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, et que celles-ci soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du respect des obligations en matière de stationnement prévues dans le règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 12.3. Stationnement des vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m<sup>2</sup>.

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

<b>Habitations</b>	Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements, une place par logement.
<b>Bureaux</b>	Pour toute nouvelle construction, une place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

### Article AUb 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenus.

Les surfaces en pleine terre devront représenter au moins 25% du tènement.

### Article AUb 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

### Article AUb 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article AUb 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

## Dispositions applicables à la zone A

### **CARACTÈRE DE LA ZONE A**

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admis tous les aménagements qui concourent à l'amélioration et au développement de l'activité agricole.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

Y sont distingués :

**La zone Aa** délimite les secteurs équipés ou non, à protéger durablement en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à la plaine agricole, où ne sont autorisées que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**La zone Ab** correspond au secteur du verger de la Ballastière.

**La zone AL** délimite un secteur destiné à l'hébergement en plein air au lieu-dit « Aux Guilles » où sont autorisés l'aménagement de terrains de camping et l'accueil de caravanes.

**La zone Ah**, correspond à un groupe de constructions existantes isolées au lieu-dit « Le Parchet ».

**La zone As**, délimite les secteurs à potentiel agronomique sur lesquels s'étend l'emprise du domaine skiable.

**La zone Ast** délimite les secteurs à potentiel agronomique sur lequel s'étend l'emprise du domaine skiable et où sont autorisés des équipements sportifs et de loisirs de plein-air.

**La zone Asr** délimite les secteurs du domaine skiable où se situent les restaurants d'altitude.

### **Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans les secteurs A, Aa, Ab, AL, Ah, Ar, As et Ast** sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que celles définies à l'article A 2.

#### **Dans les zones humides repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol (y compris imperméabilisation, dépôts, extractions et forages de toutes natures) à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### **Dans les pelouses sèches repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

**Dans les ripisylves repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme**

Sont interdits :

- Toutes constructions et utilisations du sol,
- Les exhaussements et affouillements,
- Les clôtures avec des soubassements.

**Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****2.1 Rappels et généralités**Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Risques naturels

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) annexés au PLU.

Pour les projets situés dans des zones non couvertes par le PPRn ou le PPRi, il est fortement recommandé aux pétitionnaires de s'assurer d'une bonne prise en compte des risques, en produisant une étude définissant les prescriptions constructives adaptées aux phénomènes en présence. Sur ces zones, les autorisations d'urbanisme pourraient être refusées au titre du R111.21 du code de l'urbanisme.

**2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Peuvent être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants.

**Sauf dans le secteur Ah et en dehors du périmètre d'étude du PPRn et du PPRi**, une bande non-aedificandi de 10 m de large est à respecter de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau et de tout autre axe hydraulique.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Elle peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodable, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant,...).

**Habitations existantes :**

Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants et la réalisation d'annexes dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante (avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU.

Chaque annexe est limitée à une surface de 25m<sup>2</sup>. La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 25 mètres autour de la construction principale.

### **Dans les zones humides repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme**

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe I de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement) :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- Les travaux d'entretien des équipements existants et d'exploitation du domaine skiable sous réserve de maintenir le caractère de zone humide.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité,

### **Dans les pelouses sèches repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme sont autorisés :**

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- Les clôtures de type agricole,
- Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole pastorale, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune,
- Les coupes, abattages d'arbres, défrichements, sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages agricoles, et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques,
- Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

### **Dans les ripisylves repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme**

Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont dispensés d'autorisation préalable en cas d'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

### **De plus dans les secteurs A :**

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors tunnels agricoles).

### **De plus dans le secteur Ab :**

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'usage et l'entretien du verger de la Ballastière dans la limite 50m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction.

### **De plus dans le secteur As :**

Sont autorisés les constructions, aménagements et installations nécessaires à la pratique du ski, et les équipements et aménagements correspondants aux remontées mécaniques.

Sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol liés aux équipements et travaux relatifs aux services publics ou d'intérêt collectifs et au domaine skiable.

**↳ De plus dans le secteur Ast :**

Sont autorisés les constructions et installations relevant de l'animation récréative ou sportive de la station et compatibles avec l'exploitation du domaine skiable et les activités agro-pastorales et forestières.

**↳ De plus dans le secteur Asr :**

Est autorisé la construction, l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des restaurants d'altitude.

Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante (avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU.

**De plus dans le secteur AL :**

Sont autorisées les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanning ainsi que les constructions et installations nécessaires à cette activité. Elle correspond au camping des Guilles.

**De plus dans le secteur Ah:**

Le changement de destination est autorisé.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation, de commerces ou d'artisanat sont autorisées.

**Article A 3 – Accès et voirie**

Est interdite toute voie ouverte à la circulation automobile, sauf celles nécessaires au bon fonctionnement des possibilités définies à l'article A2.

**Dans la zone Ast :**

En dehors du « chemin des Espagnols », seuls sont autorisés les accès nécessaires aux installations autorisées dans la zone.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne au domaine skiable.

**Article A 4 – Desserte par les réseaux****4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

**4.2 Assainissement**

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics.

**4.3 Eaux pluviales**

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol,

nécessiterait des travaux disproportionnés ou serait proscrite au regard des risques naturels, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage, restitution dans le réseau public d'eaux pluviales, etc.).  
Le long des Routes Départementales : le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement, et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

## **Article A 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif est libre.

### **Dans les zones A, As et Ah :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 7 m par rapport à l'axe des voies communales,
- 10 m de l'axe des routes départementales,
- 3 m de l'axe des biefs.

### **Dans les zones Aa, Ab, AL et Asr**

L'implantation des constructions est libre.

### **Dans la zone Ast :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les constructions ne pourront pas être implantées à moins de 2 m du bord des voies privées.

## **Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

## **Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article A 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article A 10 – Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).*

*Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.*

**Dans les zones A et Asr :**

La hauteur des constructions est limitée à 12m.

**Dans la zone Aa, Ab, AL, As et Ast :**

La hauteur des constructions est limitée à 9m.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations techniques et liées aux remontées mécaniques.

**Dans la zone Ah :**

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 m.

Dans le cas d'aménagement ou reconstruction d'un bâtiment dans le volume existant la hauteur initiale peut être conservée.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m.

**Article A 11 – Aspect extérieur****11.1. Dispositions générales**

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

Le pétitionnaire pourra faire appel au service gratuit de consultance architecturale à la Communauté de Communes des Versants d'Aime en amont de chaque projet de construction, aménagement, restauration.

**11.2. Dispositions particulières**

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composé de volumes rectangulaires.

**a. Mouvements de terrains**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 2,50 mètres par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régilage des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

**b. Caractère et expression des façades**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif, aux exploitations agricoles et forestières et aux bâtiments liés au domaine skiable.*

Les façades seront recouvertes :

- soit de pierre apparente,
- soit d'enduit,
- soit de bois qui sera traité ou peint.

Le blanc pur, le gris ciment et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

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

Les dispositifs de climatisation doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

#### **c. Toiture - couverture**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif, aux exploitations agricoles et forestières et aux bâtiments liés au domaine skiable.*

La pente de toit sera comprise entre 35% et 50% pour les bâtiments principaux et de 20% à 60% pour les annexes.

Les toitures seront d'aspect bac acier, lauze ou tuile.

Le matériau de couverture des toitures sera de teinte gris ou ardoise.

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

La transformation de toiture de 1 pan à 2 pans est autorisée.

En cas d'extension, les toits terrasses ou les toitures à 1 pan en prolongement de la toiture sont autorisés.

#### **d. Axe des faitages**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif, aux exploitations agricoles et forestières et aux bâtiments liés au domaine skiable.*

Le faitage peut être soit parallèle à la plus grande ligne de pente, soit perpendiculaire.

#### **e. Ouvertures dans les toitures**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif, aux exploitations agricoles et forestières et aux bâtiments liés au domaine skiable.*

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture et en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique.

#### **f. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

#### **Dans les zones Ah et Al :**

En cas de clôture, ces dernières doivent être constituées soit des haies vives, soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, soit par un mur plein maçonné en pierre apparente.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50m. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50m.

Les haies vives devront être constituées d'essences locales et être plurispécifiques.

#### **Dans les zones A, Aa, Ab, As, Ast et Asr :**

Ne sont autorisées que les clôtures de type agricole.

#### **g. Energies renouvelables**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

---

### **Article A 12 – Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

### **Article A 13 – Espaces libres et plantations**

---

Non réglementé.

---

### **Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé.

---

### **Article A 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

---

### **Article A 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone N

### **CARACTÈRE DE LA ZONE N**

La zone **N** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

### **Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles définies à l'article N2.

#### **Dans les zones humides repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol (y compris imperméabilisation, dépôts, extractions et forages de toutes natures) à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### **Dans les pelouses sèches repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### **Dans les ripisylves repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme**

Sont interdits :

- Toutes constructions et utilisations du sol,
- Les exhaussements et affouillements,
- Les clôtures avec des soubassements.

### **Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1 Rappels et généralités**

##### Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

##### Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

##### Risques naturels

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Pour les projets situés dans des zones non couvertes par le PPRn ou le PPRi, il est fortement recommandé aux pétitionnaires de s'assurer d'une bonne prise en compte des risques, en produisant une étude définissant les

prescriptions constructives adaptées aux phénomènes en présence. Sur ces zones, les autorisations d'urbanisme pourraient être refusées au titre du R111.21 du code de l'urbanisme.

## **2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

### **Dans les zones humides repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme :**

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe I de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement) :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- Les travaux d'entretien des équipements existants et d'exploitation du domaine skiable sous réserve de maintenir le caractère de zone humide.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité,

### **Dans les pelouses sèches repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme sont autorisés :**

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- Les clôtures de type agricole,
- Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole pastorale, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune,
- Les coupes, abattages d'arbres, défrichements, sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages agricoles, et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques,
- Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

### **Dans les ripisylves repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme :**

Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont dispensés d'autorisation préalable en cas d'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**En dehors du périmètre d'étude du PPRn et du PPRi**, une bande non-aedificandi de 10 m de large est à respecter de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau et de tout autre axe hydraulique.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Elle peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodable, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant,...).

Peuvent être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et

lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants.

**Habitations existantes :**

Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation, l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante (avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU.

Les annexes sont limitées à 1 par habitation (après l'approbation du PLU) et sont autorisées à condition :

- D'être limitées à une surface de 25 m<sup>2</sup>,
- D'être implantées à 10m de la construction principale. Dans un contexte topographique de pente, il peut être envisagé qu'elles soient implantées en limite de voirie (par exemple pour un garage)

**Article N 3 – Accès et voirie**

Est interdite toute voie ouverte à la circulation automobile, sauf celles nécessaires au bon fonctionnement des possibilités définies à l'article N2.

**Article N 4 – Desserte par les réseaux****4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

**4.2 Assainissement**

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, et à une autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau et l'industriel engendrant une majoration légale de la redevance d'assainissement.

d) Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics.

**4.3 Eaux pluviales**

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés ou serait proscrite au regard des risques naturels, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage, restitution dans le réseau public d'eaux pluviales, etc.).

Le long des Routes Départementales : le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement, et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

## **Article N 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions est libre.

## **Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions est libre.

## **Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article N 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article N 10 – Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).*

*Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.*

La hauteur des constructions est limitée à 12m.

## **Article N 11 – Aspect extérieur**

### **11.1. Dispositions générales**

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

Le pétitionnaire pourra faire appel au service gratuit de consultance architecturale à la Communauté de Communes des Versants d'Aime en amont de chaque projet de construction, aménagement, restauration.

### **11.2. Dispositions particulières**

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composé de volumes rectangulaires.

**a. Mouvements de terrains**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 2,50 mètres par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalinge des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

**b. Caractère et expression des façades**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles et forestières.*

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les façades seront recouvertes :

- soit de pierre apparente,
- soit d'enduit,
- soit de bois qui sera traité ou peint.

Le blanc pur, le gris ciment et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

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

Les dispositifs de climatisation doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

**c. Toiture - couverture**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles et forestières.*

La pente de toit sera comprise entre 35% et 50% pour les bâtiments principaux et de 20% à 60% pour les annexes.

Les toitures seront d'aspect bac acier, lauze ou tuile.

Le matériau de couverture des toitures sera de teinte gris ou ardoise.

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

La transformation de toiture de 1 pan à 2 pans est autorisée.

En cas d'extension, les toits terrasses ou les toitures à 1 pan en prolongement de la toiture sont autorisés.

**d. Axe des faîtages**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles et forestières.*

Le faîtage peut être soit parallèle à la plus grande ligne de pente, soit perpendiculaire.

**e. Ouvertures dans les toitures**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture et en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique.

**f. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Ne sont autorisées que les clôtures de type agricole.

**g. Energies renouvelables**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les panneaux solaires devront dans la mesure du possible s'intégrer dans le plan de toiture ou être disposés sur châssis au sol. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

## **Article N 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article N 13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

## **Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

## **Article N 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article N 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# Glossaire

## Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

## Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (une annexe n'a pas de caractère habitable). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction.

principale.

### Exemples :

*Sont considérées comme annexe : un garage destiné au stationnement, un abri de jardin, un poste de transformation électrique.*

*Inversement, ne sont pas considérés comme annexe : les locaux professionnels, toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.*

## Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

## Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## Contigüité

Etat de deux choses qui se touchent.

## Destination

Conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme, le présent règlement distingue les neuf destinations des constructions suivantes :

- > Habitation,
- > Hébergement hôtelier,
- > Bureaux,
- > Commerce,
- > Industrie,
- > Entrepôt,
- > Exploitation agricole et forestière,

> Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Ne pas confondre "destination" et "usage" ou "affectation"

Constitue un changement d'usage, et non un changement de destination, la transformation d'un restaurant en magasin de meubles : il s'agit dans les deux cas d'une activité commerciale.

#### La qualification des locaux accessoires

« les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

Exemple : Le garage d'une habitation est réputé avoir la même destination que l'habitation.

Dès lors, la transformation d'un garage en chambre n'est pas constitutive d'un changement de destination, mais d'un simple changement d'usage.

## **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation de 60cm par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

## **Equipements publics et d'intérêt collectif**

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

## **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## **Installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE**

On appelle "installations classées pour la protection de l'environnement" les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (article L511-1 du Code de l'Environnement).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

## **Prospect**

La bande de prospect est la bande de terrain dans laquelle sont mises en place des dispositions limitant la constructibilité.

## **Réhabilitation**

Remise aux normes actuelles d'habitabilité d'un bâtiment ancien.

## **Restructuration**

Opération visant à réaménager et à requalifier une construction devenue inadaptée.

## **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1/ Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2/ Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3/ Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4/ Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5/ Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6/ Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7/ Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8/ D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **Toiture terrasse**

Toiture dont la pente est inférieure à 15%. Au-delà il s'agit d'une toiture inclinée.

## **Toiture terrasse végétalisée**

Le principe de la toiture végétale consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente. La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes pré-cultivées (sédum, vivaces, graminées...).

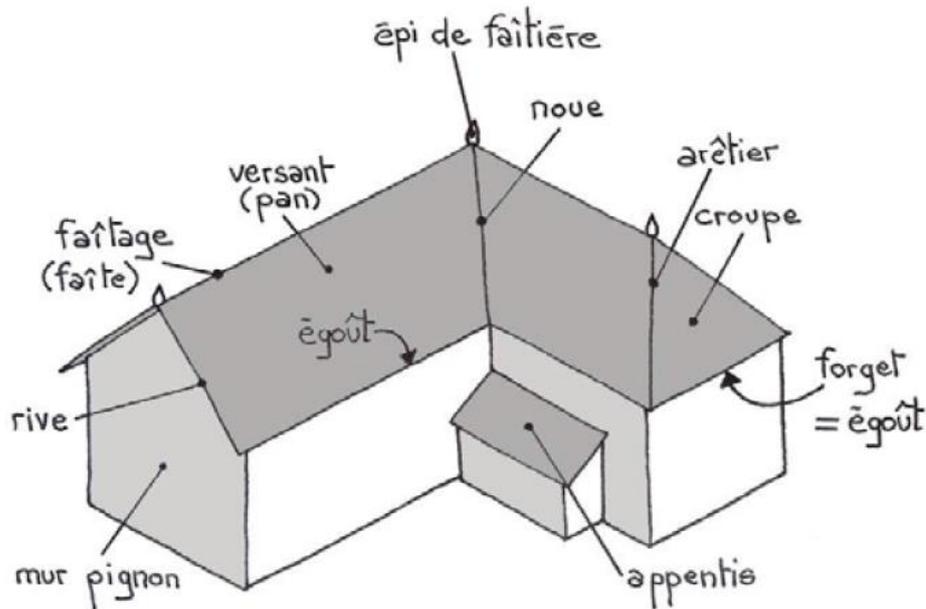
Les éléments qui constituent ce type de toit sont :

- La structure portante : le matériau choisi devra supporter la surcharge du type de végétalisation sélectionné.
- L'isolation : le matériau choisi doit avoir une résistance et une compression compatibles avec les surcharges prévues.
- Le système de drainage : protection (bâche ou film plastique) qui empêche la pénétration des racines.

- La couche de drainage et de filtration: système drainant pour écouler l'eau vers le réseau pluvial. Le matériau choisi dépendra de la pente du toit.
- Le substrat de croissance : de la terre ou un substrat artificiel. Les toitures en pleine terre exigent un support résistant.
- La végétation : elle doit être choisie en fonction du climat et de la pente.

## Vocabulaire d'une construction

---



## Voie

---

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

## GLOSSAIRE JURIDIQUE

### **Article L151.16 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

### **Article L151.19 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

### **Article L151.23 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

### **Article L342-I du Code du Tourisme :**

En zone de montagne, la mise en œuvre des opérations d'aménagement touristique s'effectue sous le contrôle d'une commune, d'un groupement de communes ou d'un syndicat mixte regroupant des collectivités territoriales. Sauf recours à la formule de la régie, cette mise en œuvre s'effectue dans les conditions suivantes :

1° Chaque opérateur doit contracter avec la commune ou le groupement de communes ou le syndicat mixte compétent ;

2° Chacun des contrats porte sur l'un ou plusieurs des objets constitutifs de l'opération touristique : études, aménagement foncier et immobilier, réalisation et gestion des équipements collectifs, construction et exploitation du réseau de remontées mécaniques, gestion des services publics, animation et promotion.