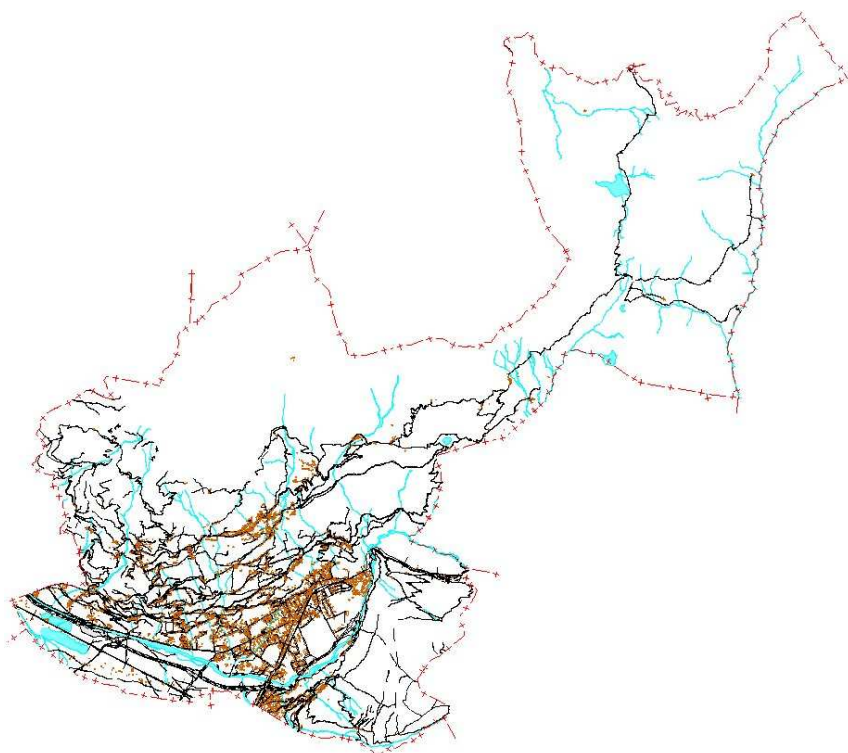




PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Modification simplifié n°7

RÈGLEMENT



SERVICES URBANISME / FONCIER

1, Place de la Mairie - 74190 PASSY

04.50.78.42.67 - 04.50.78.42.57

TABLE DES MATIÈRES

HISTORIQUE	3
TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
ARTICLE 2 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL	5
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 5 – RÉPARATIONS, TRANSFORMATIONS, RESTAURATIONS	7
ARTICLE 6 – PISTES DE SKI	7
ARTICLE 7 – BÂTIMENTS SINISTRÉS	7
ARTICLE 8 – CITERNES	7
ARTICLE 9 – RISQUES NATURELS	7
ARTICLE 10 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	8
ARTICLE 11 – INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	8
ARTICLE 12 – DÉCOUVERTE D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE	8
ARTICLE 13 – LOTISSEMENT	8
ARTICLE 14 – DÉBOURDEMENT DE TOITURES	8
ARTICLE 15 – LUTTE CONTRE LE BRUIT	8
ARTICLE 16 – REÇUL DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES COMMUNALES	8
ARTICLE 17 – DÉFINITION DES ANNEXES (<i>Modification n° 6 du 29 septembre 1999</i>)	12
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
ZONE UA	14
ZONE UB	20
ZONE UC	26
ZONE UD	31
ZONE UX	36
ZONE UY	40
ZONE UZ	43
ZONE Urd (révision simplifiée du 15 décembre 2005)	45
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	48
ZONES NA (<i>NAa – NAd – NAs</i>)	49
ZONE NC	52
ZONE ND	55
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ISSUES DU REMEMBREMENT/AMENAGEMENT ...	58
ZONE NAcr	59
ZONE NAdr	63
ZONE NAsr	67
ZONE NCr	71
CAHIER DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	74
I - PRINCIPES GÉNÉRAUX	75
1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES	75
2 - ADAPTATION AU RELIEF	75
3 - TRAITEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS	76
4 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	77
II - LA CONSTRUCTION ELLE-MÊME	78
1 - LES VOLUMES	78
2 - LES TOITURES	78
3 - LES MATÉRIAUX DE COUVERTURE :	78
4 - LES MATÉRIAUX DE FAÇADES	79
5 - PERCEMENTS	79
6 - LES COULEURS	79
III – CONCEPTION DES BÂTIMENTS AGRICOLES	80
IV – LES INSTALLATIONS DE REMONTÉES MÉCANIQUES	80
V – LA RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES	80
VI – LE LOTISSEMENT	81

HISTORIQUE

Publication	17 mars 1977
Approbation.....	05 mars 1980
Modification n° 1.....	12 décembre 1985
Révision partielle.....	12 décembre 1985
Modification n° 2.....	05 février 1987
Révision (Remembrement/Aménagement).....	05 février 1987
Révision (Secteur de Bay)	02 mars 1988
Modification n° 4.....	10 novembre 1988
Modification n° 5.....	26 février 1997
Modification n° 6.....	29 septembre 1999
Mise en révision	29 avril 2004
Révision simplifiée n° 1	15 décembre 2005
Modification simplifiée n° 7.....	26 septembre 2009

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de PASSY, sauf les secteurs de remembrement aménagement représentés au plan de zonage.

ARTICLE 2 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles L.111-1-1, L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14 (dans les zones NA seulement), R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les Zones d'Intervention Foncière,
 - les Zones d'Aménagement Différé,
4. La loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. La zone urbaine comprend les zones suivantes :
 - la zone UA
 - la zone UB
 - la zone UC
 - la zone UD
 - la zone UX
 - la zone UY
2. La zone naturelle comprend les zones suivantes :
 - la zone NA avec le secteur Nad
 - la zone NC avec le secteur NCa
 - la zone ND avec le secteur NDr
 - les secteurs NDr et NDt

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

- 4.1. Les dispositions des articles des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'adaptations mineures ; ces adaptations mineures sont instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme.
- 4.2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que 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.

- 4.3. Seuls les articles 3 à 13 inclus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au sens du présent règlement, sauf pour la modification des constructions et activités existantes qui peuvent nécessiter l'adaptation mineure des autres articles du présent règlement.

ARTICLE 5 – RÉPARATIONS, TRANSFORMATIONS, RESTAURATIONS

Les réparations, transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en toute zone sous réserve, en particulier que les viabilités soient satisfaisantes, que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence et du respect du règlement particulier de chacune de ces zones concernant ces points.

ARTICLE 6 – PISTES DE SKI

6.1. Le tracé des pistes de ski nordique est donné à titre indicatif. Il pourra être modifié à l'occasion d'une demande de permis de construire à la condition que la modification ne grève pas une parcelle différente de celle initialement concernée.

6.2. La largeur de l'emprise des pistes de ski nordique est fixée à 4,50 m

6.3. Le recul des constructions est fixé à :

- 10 m de l'emprise des pistes de ski alpin,
- 5 m de l'emprise des pistes de ski nordique et des pistes de jonction ou de cheminement de ski alpin.

ARTICLE 7 – BÂTIMENTS SINISTRÉS

La reconstruction en toute zone, des bâtiments sinistrés est autorisée dans le volume ancien. Dans ce cas les règles des articles 5, 6, 7, 9, 10, 12 et 14 ne seront pas applicables.

ARTICLE 8 – CITERNES

Elles seront obligatoirement enterrées ou dissimulées aux vues des tiers par des aménagements correspondant à la qualité de la station.

ARTICLE 9 – RISQUES NATURELS

9.1. Zones soumises à des risques d'avalanches :

- Les zones dites « Rouges » à la légende des plans sont des zones dans lesquelles aucune construction ne peut être admise en raison de l'importance et de la fréquence des phénomènes avalancheux qui les menacent.
- Les zones dites « Bleues » à la légende des plans, sont des zones dans lesquelles le caractère le plus rare ou le plus faible des risques d'avalanches ne justifie pas une mesure radicale d'interdiction. Des constructions pourront y être admises dans les conditions prévues à l'annexe n°1 du présent règlement intitulé "Plan des Zones exposées aux avalanches."

9.2. Zones de glissements de terrains et affaissements

- Les zones de risques très importants, voir la légende des plans, sont des zones dans lesquelles aucune construction ne peut être admise en raison de l'importance des risques de mouvement de terrain.
- Les zones non exemptes de risques, voir la légende des plans, peuvent être constructibles, sous réserve d'études particulières à la charge du pétitionnaire. La Direction Départementale de l'Agriculture sera consultée pour chaque demande de Permis de Construire, elle indiquera les dispositions techniques propres à assurer la stabilité des constructions tant par amélioration géotechnique des sols que par un système de fondation le mieux adapté.

ARTICLE 10 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas limité pour les constructions ou aménagements de bâtiments publics scolaires, sanitaires et hospitaliers.

ARTICLE 11 – INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les installations publiques d'intérêt général sont autorisées en toutes zones sous réserve de prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.

ARTICLE 12 – DÉCOUVERTE D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (sculptures, objet, monnaies etc...) doit être immédiatement signalée à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

ARTICLE 13 – LOTISSEMENT

Les règles du P.O.S. ne s'appliquent pas aux lotissements approuvés antérieurement au P.O.S.

ARTICLE 14 – DÉBORDEMENT DE TOITURES

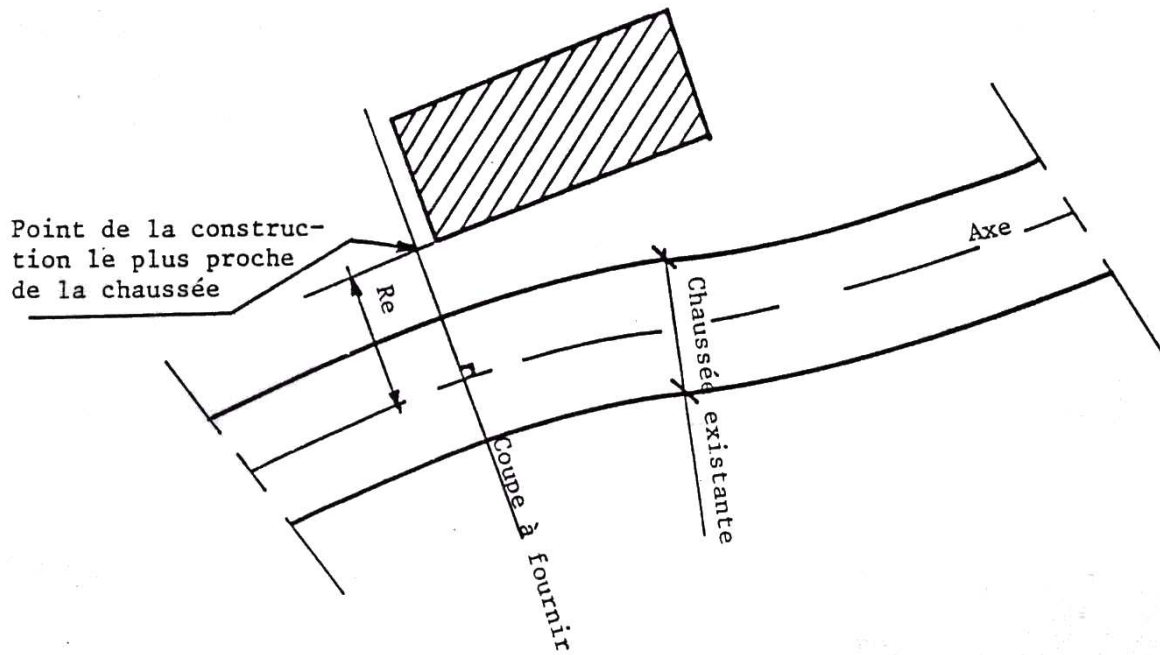
Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles de recul par rapport aux limites des propriétés privées.

ARTICLE 15 – LUTTE CONTRE LE BRUIT

Les constructions destinées au logement, aux établissements de soins, de repos ou d'enseignement situées dans une bande de 200 m de part et d'autre de la RN 205 et de l'autoroute A 40 (voies classées type 1) sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.

ARTICLE 16 – REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES COMMUNALES

Le recul de la construction par rapport à l'axe sera établi par calcul. A cet effet, le pétitionnaire devra fournir dans le dossier une coupe selon un plan perpendiculaire à l'axe de la chaussée existante et passant par la partie de construction supposée la plus proche de la chaussée. Les niveaux de la route et de la construction ainsi que les pentes du terrain naturel devront apparaître sur ce document à établir au 1/100.



Le recul (Re) sera calculé de la manière suivante :

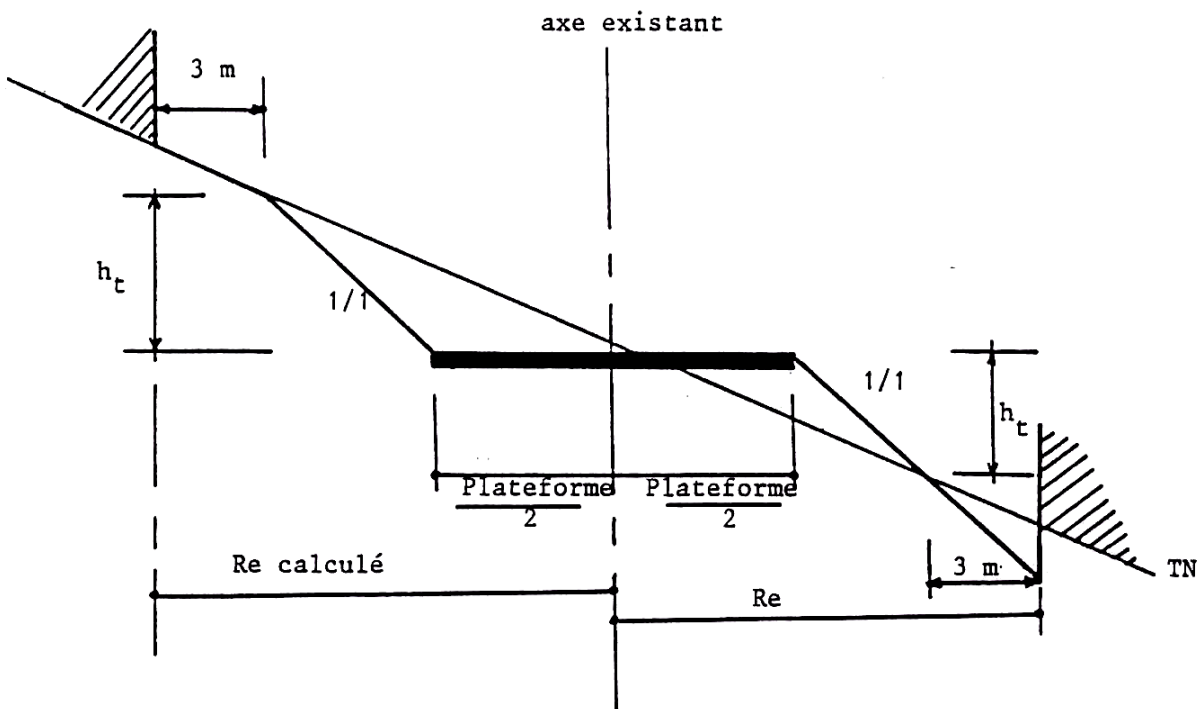
$$Re = \frac{\text{plate-forme}}{2} + h_t + 3 \text{ m.}$$

sachant que : La plate-forme est définie au P.O.S. pour chaque type de voie et bien entendu elle prend en compte les élargissements de voies à venir.

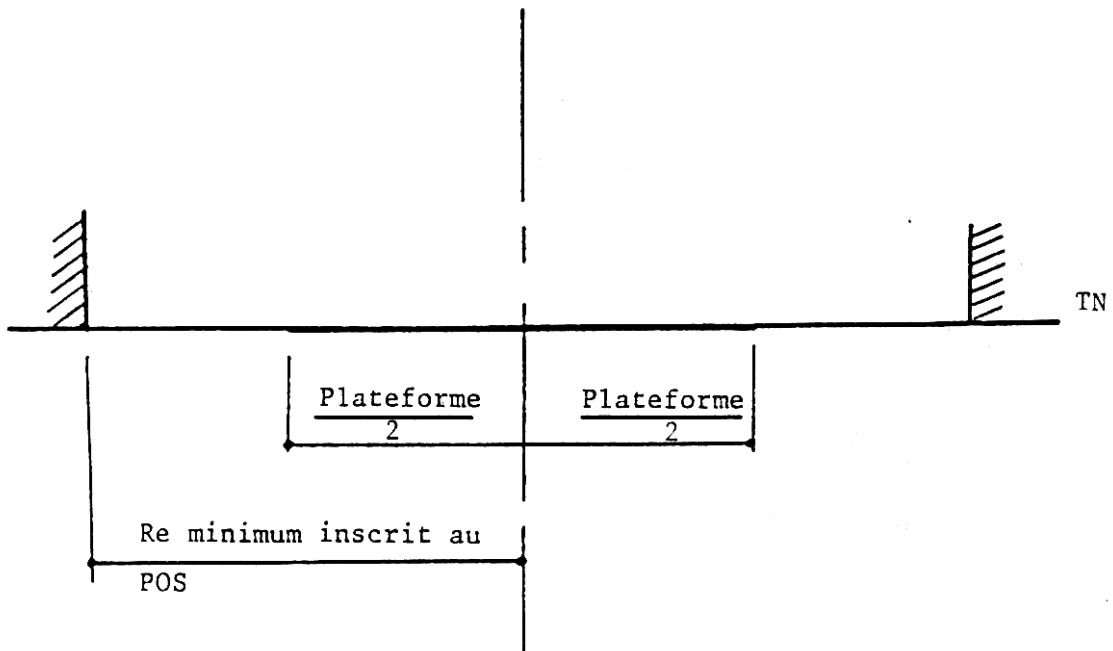
h_t est la hauteur du talus nécessaire pour l'élargissement à venir, mesuré verticalement et arrondi au 1/2 mètre supérieur.

Cependant dans tous les cas, la valeur de Re ne devra pas être inférieure au minimum indiqué au P.O.S. pour chaque voie.

CAS D'UNE CONSTRUCTION SITUÉE EN COTEAU AVEC CHAUSSÉE à FLANC DE COTEAU



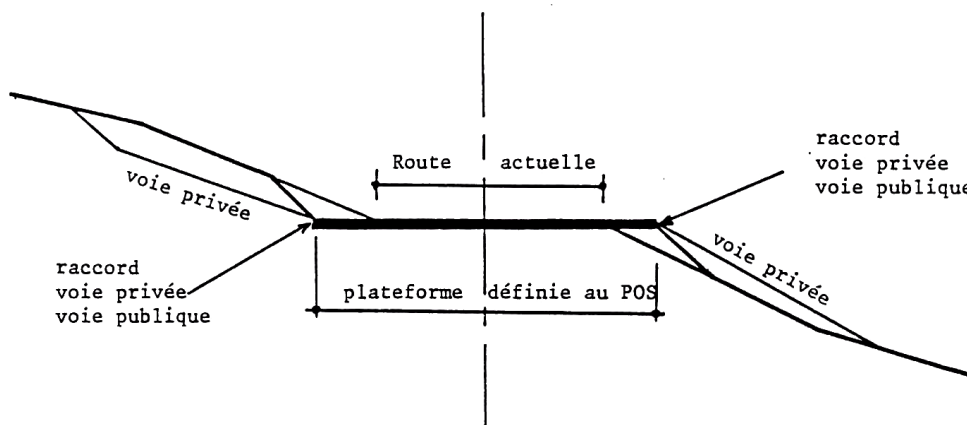
CAS D'UNE CONSTRUCTION SITUÉE EN COTEAU AVEC CHAUSSÉE SELON LA PENTE OU SITUÉE EN PLAINE



RACCORDEMENT DES VOIES PRIVÉES AUX VOIES PUBLIQUES

Les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante et ceci à la limite de la plate-forme définie au P.O.S.

Exemple :



ALIGNEMENT POUR CLÔTURE OU HAIE

En règle générale, le pétitionnaire pourra construire une murette ou une clôture en limite de plate-forme prévue au P.O.S. En ce qui concerne les haies, les règles habituelles sont applicables.

Cependant deux aspects sont à prendre en compte :

1. Lorsque les haies ou clôtures diminuent la visibilité sur la chaussée et présentent de ce fait un danger pour la circulation des usagers de la chaussée. Dans ce cas, la position de haies ou clôtures fera l'objet d'adaptation.
2. Pour permettre le déneigement des voies publiques, un recul supplémentaire sera imposé pour toute parcelle située en coteau, le recul supplémentaire est fixé à 1,50 m.

ARTICLE 17 – DÉFINITION DES ANNEXES (Modification n° 6 du 29 septembre 1999)

Est tenue pour une annexe toute construction :

- indépendante d'une construction principale située sur un même terrain,
- située à une distance minimale de 2 m de la construction principale,
- dont la destination, à ne pas exister en propre, est de compléter fonctionnellement celle de la construction principale,
- insusceptible d'entraîner une nuisance ou un risque pour le voisinage.

Exemples :

Sont rangés dans les annexes de la définition ci-dessus :

- un garage destiné au stationnement,
- un abri de jardin,
- un mazot non habitable,
- un poste de transformation électrique.

N'y sont pas :

- un atelier professionnel,
- toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Cette zone concerne l'agglomération de l'Abbaye et d'Assy.

L'objectif du P.O.S. dans cette zone est de densifier l'habitat, favoriser l'implantation de petits collectifs, commerces et équipements publics.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels –

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après –

L'ensemble des constructions correspondant au caractère du centre du village, et plus particulièrement les constructions à usage d'hébergement, commercial, administratif, touristique, sportif et d'animation.

1.3. – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'agrandissement d'établissements nuisants ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux visent à réduire la gêne ou le danger qu'ils occasionnent.

Les établissements abritant des activités artisanales peuvent être autorisés à condition que ces activités soient liées au tourisme (travail du fer, du bois, du cuir, du verre, la poterie-céramique..) et qu'elles ne créent pas de nuisances.

Pour toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol, sur les terrains situés en zones de risques naturels, se référer aux conditions prescrites à l'article 9 des dispositions générales ainsi qu'à l'annexe n° 1 du présent règlement.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1. – Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.2. – Interdictions

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux indispensables à la construction et à l'exception des aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les usines, ateliers, dépôts chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 sauf ceux liés à la vie du centre.
- Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à déclaration en application de la même loi s'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage agricole.

- Les campings et caravanings.
- Les constructions agricoles d'élevage industriel (poulets, veaux, ...).
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1.** – Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.2.** – Les constructions et installations doivent être desservies par les 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.
- 3.3.** – La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5m.
- 3.4.** – Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- 3.5.** – Les ponts sur voies privées devront supporter 5 tonnes à l'essieu minimum.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1.** – Eau potable :
- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.
 - Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du Service de contrôle.
- 4.2.** – Assainissement :
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer obligatoirement ses eaux usées après épuration individuelle, conformément aux règlements en vigueur, d'assainissement.
 - Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.
- 4.3.** – Autres réseaux :
- Toute construction ou installation nouvelle sauf impossibilité technique doit être raccordée au réseau électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Néant

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** – Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre I) devront être implantées à une distance de 3 m du domaine public.
- 6.2.** – Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F., et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845, est de 2 m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains sera soumis à l'avis de la S.N.C.F..

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà de cette profondeur, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

Lorsque les bâtiments ne sont pas construits d'une limite latérale à l'autre, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Les constructions annexes de moins de 12 m. de long peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les débordements de toiture jusqu'à 1.20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles de hauteur, sous réserve du respect du Code Civil.

10.1 – Hauteur maximale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à **15 m**.

10.2 – Hauteur relative (prospects)**10.2.1 par rapport à la voie :**

10.2.1.1 – La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie augmentée du retrait supplémentaire imposé doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.1.2 – Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.2.1.3 – Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la plus étroite des voies peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des marges de reculement imposées.

10.2.1.4 – Lorsque la distance entre deux voies d’inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur des constructions édifiées entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

10.2.2 – par rapport aux limites séparatives :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de limites séparatives ne doit pas dépasser deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Cette règle ne s’applique pas aux constructions autorisées en limite.

10.2.3 – par rapport aux baies des pièces principales d’habitation des constructions édifiées sur la même propriété :

Les bâtiments à usage d’habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d’habitation ne soient masquées par aucune partie d’immeuble, qui, à l’appui de ces baies, seraient vues sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. – En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d’utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu’éventuellement aux perspectives monumentales.

11.2. – Afin d’aider le demandeur ou l’auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu’à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

11.3. – Des modifications ayant pour but d’améliorer l’intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l’obtention du permis de construire.

11.4. – En conséquence, tout projet de construction qui n’aboutirait pas à une bonne intégration, sera refusé.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.1. – Pour les constructions à usage d’habitation collective :

- 1 place de stationnement au minimum par T1/T2
 - 1,5 places de stationnement au minimum par T3/T4
 - 2 places de stationnement au minimum par T5 et +
- 30 % au minimum de ces places devront être servies couvertes.

12.2. – Pour les constructions à usage d’habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

12.3. – Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 20 m² de surface de planchers hors œuvre.

12.4. – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

Une place de stationnement pour deux lits.

12.5. – Pour les établissements commerciaux :

Commerces :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors œuvre de l'établissement.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salles de spectacles et de réunions :

Une place de stationnement, pour cinq sièges.

12.6. – Pour les établissements d'enseignement :

Établissements du 1^{er} degré :

Une place de stationnement par classe.

Établissements du 2^{ème} degré :

Deux places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,96. Dans le cas de locaux commerciaux le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité.

ARTICLE UA 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol est autorisé sur les terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie, lorsque l'application des règles UA 1 à UA 13 ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de planchers supérieure à celle qui peut être construite dans l'enveloppe définie par ces règles.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1^{er} alinéa de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, du

deuxième et troisième alinéa dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R.332-1 à R.332-14 du même Code, s'il ne résulte pas d'un transfert de C.O.S. provenant d'autres terrains de la zone considérée.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Il s'agit de favoriser la construction de petits collectifs, des commerces et ateliers non nuisants (MARLIOZ, CHEDDE, ASSY, LES PLAGNES).

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels –

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après –

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique et d'équipements commerciaux, touristiques et sportifs.

1.3. – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'agrandissement d'établissements nuisants ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux visent à réduire la gêne ou le danger qu'ils occasionnent.

La création ou l'agrandissement de bâtiments à usage artisanal ou agricole en annexe à une construction d'habitation.

Pour toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol, sur les terrains situés en zones de risques naturels, se référer aux conditions prescrites à l'article 9 des dispositions générales ainsi qu'à l'annexe n° 1 du présent règlement.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1. – Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.2. – Interdictions

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'affouillement, excède 2 m sauf ceux indispensables à la construction,
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19/07/1976 et qui présentent des dangers ou inconvénients soit pour la commodité de voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments,
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à déclaration à la préfecture en application de l'article 3 de la loi N° 76-663 du 19/07/1976 s'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5m. Celles de ces voies appelées à desservir plus de 8 logements ou plus de 6 propriétés individuelles ne pourront être inférieures à 8m.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les accès directs des constructions à la voie susceptibles de perturber les circulations sont interdits (dans le cas de carrefour notamment ou d'un manque de visibilité).

Les ponts sur voie privée devront supporter 5 tonnes à l'essieu minimum.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux. Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle.

4.2. – Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées après épuration individuelle conformément au règlement en vigueur, par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

4.3. – Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain est constructible lorsque sa superficie est au moins égale à 560 m².
Dans le cas de parcelles bâties aucune règle n'est précisée.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** – Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre I) devront être implantées à une distance de 3 m du domaine public.
- 6.2.** – Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F., et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845, est de 2 m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains sera soumis à l'avis de la S.N.C.F..

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, dans les conditions fixées par le Code Civil, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà de cette profondeur, des constructions peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

Lorsque les bâtiments ne sont pas construits d'une limite latérale à l'autre, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparatrice, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Les constructions annexes de moins de 12 m. de long peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non accolées doivent respecter un recul minimum de 4 m entre elles ;

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol soit le rapport de la surface du terrain occupée par la construction à la superficie de la parcelle est fixé à 0,36.

Pour les constructions à usage de commerce le C.E.S. n'est pas limité.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles de hauteur, sous réserve du respect du Code Civil.

10.1 – Hauteur maximale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à **13 m**.

10.2 – Hauteur relative (prospects)

10.2.1 par rapport à la voie :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.2.2 – par rapport aux limites séparatives :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.3 – par rapport aux baies des pièces principales d'habitation des constructions édifiées sur la même propriété :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les haies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.1. – Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- 1 place de stationnement au minimum par T1/T2
 - 1,5 places de stationnement au minimum par T3/T4
 - 2 places de stationnement au minimum par T5 et +
- 30 % au minimum de ces places devront être servies couvertes.

12.2. – Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

12.3. – Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement pour 20 m² de surface de planchers hors œuvre.

12.4. – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

1 place de stationnement pour deux lits.

12.5. – Pour les établissements commerciaux :

Commerces :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors œuvre de l'établissement.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salles de spectacles et de réunions :

1 place de stationnement, pour cinq sièges.

12.6. – Pour les établissements d'enseignement :

Établissements du 1^{er} degré :

1 place de stationnement par classe.

Établissements du 2^{ème} degré :

2 places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les autres plantations devront également, autant que possible être conservées. Des règles particulières d'implantation des constructions pourront être imposées à cet effet.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,48 pour l'habitation,
- 0,72 pour des opérations groupées sur plus de 5 000 m² de terrain.

Pour les commerces, le C.O.S. n'est pas limité.

ARTICLE UB 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Il n'est pas autorisé.

Dans le cas de changement d'affectation d'un bâtiment commercial le dépassement sera assorti du versement de la participation prévue aux articles L.332-1 et L.332-2 du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées par l'article R.332-1) R.332-14 dudit Code.

ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Il s'agit de hameaux ruraux dans lesquels les constructions existantes doivent être protégées.

En ce qui concerne les hameaux de : HAUTEVILLE, les JULLIARDS, sous le SAIX, PLAGNES, JOUX, la MOTTE, les règles d'architecture seront plus strictes afin de préserver les chalets anciens. (ou constructions traditionnelles).

ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels –

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après –

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique, de commerces et d'équipements touristiques et sportifs.

1.3. – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'agrandissement d'établissements nuisants ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux visent à réduire la gêne ou le danger qu'ils occasionnent.

La création ou l'agrandissement de bâtiments à usage artisanal ou agricole en annexe à une construction d'habitation.

Pour toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol, sur les terrains situés en zones de risques naturels, se référer aux conditions prescrites à l'article 9 des dispositions générales ainsi qu'à l'annexe n° 1 du présent règlement.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1. – Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.2. – Interdictions

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'affouillement, excède 2 m sauf ceux indispensables à la construction,
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19/07/1976 et qui présentent des dangers ou inconvénients soit pour la commodité de voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments,
- Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à déclaration à la préfecture en application de l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19/07/1976 s'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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 nouvelles privées ou publiques devront avoir une largeur de plate-forme de 5 m minimum.

Les ponts sur les voies privées devront supporter 5 tonnes à l'essieu minimum.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

4.2. – Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En attendant la réalisation du collecteur public d'assainissement, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, la construction devant par la suite obligatoirement se raccorder au dit collecteur dès qu'il sera réalisé.

4.3. – Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

ARTICLE UC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant, dans le cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement individuel, un terrain sera constructible, si sa forme permet d'inscrire un cercle de 30 m. de diamètre.

Dans le cas d'un terrain en pente, le cercle sera remplacé par un OVE dont le plus petit diamètre perpendiculaire à la ligne de plus grande pente sera au moins égale à 20 m.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre I) devront être implantées à une distance de 3 m du domaine public.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, dans les conditions fixées par le Code Civil, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà de cette profondeur, des constructions peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

Lorsque les bâtiments ne sont pas construits d'une limite latérale à l'autre, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparatrice, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Les constructions annexes de moins de 12 m. de long peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,48.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles de hauteur, sous réserve du respect du Code Civil.

10.1 – Hauteur maximale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à **11 m**.

10.2 – Hauteur relative (prospects)

10.2.1 par rapport à la voie :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.2.2 – par rapport aux limites séparatives :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.3 – par rapport aux baies des pièces principales d'habitation des constructions édifiées sur la même propriété :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les haies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.1. – Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

2 places de stationnement dont 1 couverte, par logement, doivent être aménagées sur la propriété.

12.2. – Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- 1 place de stationnement au minimum par T1/T2
 - 1,5 places de stationnement au minimum par T3/T4
 - 2 places de stationnement au minimum par T5 et +
- 30 % au minimum de ces places devront être servies couvertes.

12.3. – Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement pour 20 m² de surface de planchers hors-œuvre nette.

12.4 – Pour les établissements commerciaux :

Commerces : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors-œuvre de l'établissement.

Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les autres plantations devront également, autant que possible être conservées. Des règles particulières d'implantation des constructions pourront être imposées à cet effet.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront être réalisées à l'alignement

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,50.

ARTICLE UC 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé sur les terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie, lorsque l'application des règles 1 à 13 ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de planchers supérieure à celle obtenue par le coefficient. Dans ce cas, la surface maximale de planchers est celle qui peut être construite dans l'enveloppe définie par ces règles.

Dans le cas de réparation, transformation, restauration ou reconstruction à la suite d'un sinistre, le dépassement du coefficient est autorisé à condition que le volume nouveau s'inscrive dans le volume ancien.

Dans le cas de bâtiments existants, la totalité du volume pourra être aménagée.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévu au premier alinéa de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des 2^{ème} et 3^{ème} alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R.332-1 à R.332-14 du même Code.

ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE UD

Les moyens réglementaires définis dans cette zone ont pour but de sauvegarder son caractère résidentiel, en y autorisant principalement les logements individuels.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique, de commerces et d'équipements touristiques et sportifs.

1.3. – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'agrandissement d'établissements nuisants ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux visent à réduire la gêne ou le danger qu'ils occasionnent.

La création ou l'agrandissement de bâtiments à usage artisanal ou agricole en annexe à une construction d'habitation.

Pour toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol, sur les terrains situés en zones de risques naturels, se référer aux conditions prescrites à l'article 9 des dispositions générales ainsi qu'à l'annexe n° 1 intitulée : "Rapport du plan des zones exposées".

ARTICLE UD 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1. – Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.2. – Interdictions

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'affouillement, excède 2 m sauf ceux indispensables à la construction,
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19.7.1976 et qui présentent des dangers ou inconvénients soit pour la commodité de voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments,
- Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à déclaration à la préfecture en application de l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19.7.1976 s'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UD 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m. Celles de ces voies appelées à desservir plus de 8 logements ou 6 maisons individuelles ne pourront être inférieures à 6,50 m.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé par propriété, par lotissements et par ensemble de constructions groupées.

Les ponts sur les voies privées devront supporter 5 tonnes à l'essieu minimum.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service compétent.

4.2. – Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En attendant la réalisation du collecteur public d'assainissement, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, la construction devant par la suite obligatoirement se raccorder au dit collecteur dès qu'il sera réalisé.

Dans le cas d'assainissement individuel, celui-ci devra être réalisé conformément au règlement sanitaire départemental.

Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

4.3. – Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

ARTICLE UD 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain est constructible lorsque la superficie sera au moins égale à 800 m² et qu'il aura une plate-forme permettant d'y inscrire un cercle de 30 m. de diamètre.

Toutefois, ce dernier pourra être ramené à 20 m. dans le cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement individuel sur un terrain en pente, et après accord du service départemental compétent, le cercle sera remplacé par un OVE dont le plus petit diamètre perpendiculaire à la ligne de plus grande pente sera au moins égale à 20 m.

Dans le cas d'un projet d'ensemble portant sur une superficie de 7000 m², la superficie moyenne des lots pourra être ramenée à 560 m².

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre I) devront être implantées à une distance de 5 m du domaine public.

Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F., et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845, est de 2m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains sera soumis à l'avis de la S.N.C.F.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

Les constructions annexes de moins de 12 m. de long peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,20.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles de hauteur, sous réserve du respect du Code Civil.

10.1 – Hauteur maximale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à **12 m**.

Cette différence de niveau est portée à 11 m dans le cas de construction d'hôtels traditionnels.

10.2 – Hauteur relative (prospects)

10.2.1 – par rapport à la voie :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.2.2 – par rapport aux limites séparatives :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.3 – par rapport aux baies des pièces principales d'habitation des constructions édifiées sur la même propriété :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les haies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.1. – Pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de planchers hors-œuvre de construction avec au minimum une place par logement. 50 % de ces places au moins doivent être couverts.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement dont 50% seront réalisés en garages couverts.

12.2. – Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 20 m² de surface de planchers hors-œuvre nette.

12.3. – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

Une place de stationnement pour quatre lits

12.4 – Pour les établissements commerciaux :

Commerces :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors-œuvre de l'établissement.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant.

12.5. – Pour les établissements d'enseignements :

Établissements du 1^{er} degré :

Une place de stationnement par classe.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les autres plantations devront également, autant que possible être conservées. Des règles particulières d'implantation des constructions pourront être imposées à cet effet.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront être réalisées à l'alignement

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,24.

Toutefois le C.O.S. pourra être porté à 0,30 dans le cas d'opérations groupées sur une superficie minimum de 7000 m² de terrain visé à l'article UD 5.

Le C.O.S. pour les hôtels pourra atteindre 0,36.

ARTICLE UD 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Dans le cas de réparation, transformation, restauration ou reconstruction à la suite d'un sinistre, le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé à condition que le volume nouveau s'inscrive dans le volume ancien.

Dans le cas de constructions existantes, la totalité du volume pourra être aménagée.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévu au premier alinéa de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des 2^{ème} et 3^{ème} alinéa dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R.332-1 à R.332-14 du même Code.

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE UX

Dans cette zone, il s'agit de développer et de créer des établissements industriels et de dépôts dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitation.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels –

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après –

Les constructions d'établissements industriels ou artisanaux soumis à autorisation préfectorale.

Les lotissements à usage industriel.

1.3. – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements industriels dans la zone.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les terrains de camping et caravanning et tous modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux autorisés à l'article 1.

L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf celles existantes : piège à gravier en bordure de l'Arve.

ARTICLE UX 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 8 m.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service compétent.

4.2. – Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

4.3. – Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

ARTICLE UX 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1200 m².

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre I) devront être implantées à une distance de 5 m du domaine public.

Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F., et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845, est de 2m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains sera soumis à l'avis de la S.N.C.F.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m. par rapport aux limites séparatives.

Des constructions neuves ou des extensions de constructions existantes pourront être autorisées jusqu'en limites séparatives si cela est justifié par l'impossibilité technique de respecter la règle générale ci-dessus, en raison de la configuration de la parcelle, de la nature du sol ou de la présence de bâtiments existants.

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments devra préserver de bonnes conditions de défense contre l'incendie. A cette fin, les bâtiments devront respecter une distance minimale de 4 m. avec tout autre bâtiment situé sur un terrain voisin.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non accolées doivent respecter un recul minimum de 4 m entre elles.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,42.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 – Hauteur maximale

Néant.

10.2 – Hauteur relative (prospects)**10.2.1 par rapport à la voie :**

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.2 – par rapport aux limites séparatives :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions autorisées en limite de propriété.

10.2.3 – par rapport aux baies des pièces principales d'habitation des constructions édifiées sur la même propriété :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les haies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.1. – Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de planchers hors-œuvre de construction avec au minimum une place par logement. 50 % de ces places au moins doivent être couverts.

12.2. – Pour les établissements industriels :

Une aire de stationnement au moins égale à la moitié de la surface de planchers hors-œuvre net.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront dans la mesure du possible, être conservées. Des règles particulières d'implantation des constructions pourront être imposées à cet effet.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 3,6 m³ par m² de sol.

ARTICLE UX 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE UY

Dans cette zone, il s'agit de favoriser le développement ou la création d'ateliers artisanaux.

ARTICLE UY 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels –

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après –

Les constructions d'établissements industriels ou artisanaux soumis à déclaration.

Les lotissements à usage artisanal.

1.3. – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements industriels édifiés dans la zone.

Les constructions d'établissements industriels ou artisanaux soumis à autorisation s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les terrains de camping et caravanning et tous modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux autorisés à l'article 1.

ARTICLE UY 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

ARTICLE UY 4 – DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux. Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service compétent.

4.2. – Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

4.3. – Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

ARTICLE UY 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 960 m².

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre I) devront être implantées à une distance de 4 m du domaine public.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m. par rapport aux limites séparatives.

Des constructions neuves ou des extensions de constructions existantes pourront être autorisées jusqu'en limites séparatives si cela est justifié par l'impossibilité technique de respecter la règle générale ci-dessus, en raison de la configuration de la parcelle, de la nature du sol ou de la présence de bâtiments existants.

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments devra préserver de bonnes conditions de défense contre l'incendie. A cette fin, les bâtiments devront respecter une distance minimale de 4 m. avec tout autre bâtiment situé sur un terrain voisin.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non accolées doivent respecter un recul minimum de 4 m entre elles.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,42

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 – Hauteur maximale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 9,60 m.

10.2 – Hauteur relative (prospects)

10.2.1 par rapport à la voie :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.2 – par rapport aux limites séparatives :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions autorisées en limite de propriété.

10.2.3 – par rapport aux baies des pièces principales d'habitation des constructions édifiées sur la même propriété :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les haies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Des espaces suffisants devront être aménagés afin d'assurer en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs

En tout état de cause, cette aire de stationnement devra être au moins égale à la moitié de la surface hors œuvre nette de la construction ou à une place pour deux emplois industriels ou artisanaux.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 3,6 m³ par m² de sol.

ARTICLE UY 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

ZONE UZ

CARACTÈRE DE LA ZONE UZ

Dans cette zone, il s'agit de favoriser l'implantation ou l'extension des bâtiments, activités et dépôts nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions et modes d'utilisation du sol nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UZ 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tous modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux autorisés à l'article 1.

ARTICLE UZ 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Néant

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Néant

ARTICLE UZ 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre 1) devront être implantées à une distance de 3 m. du domaine public.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 m peuvent être construites jusqu'en limite de parcelle et à condition que la longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.

Toutefois, pour les constructions à usage industriel, le recul par rapport aux limites séparatives sera de 10 m.

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Néant

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Néant

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Néant

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant

ARTICLE UZ 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant

ZONE Urd

CARACTÈRE DE LA ZONE Urd

Dans cette zone, il s'agit de développer et de créer des activités de services, recherche et développement, commercialisation, commerces de détail.

Cette zone ne peut être affectée exclusivement à une destination commerciale.

ARTICLE Urd 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas au caractère de la zone.

ARTICLE Urd 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1.1. – Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation. Aucune clôture ne devra, par sa dimension ou sa nature, être susceptible de générer des problèmes de sécurité (visibilité masquée, zones d'ombre propices à la formation de verglas, plantations envahissantes, ...)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. – Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les conditions ci-après :

La partie commerciale d'un bâtiment admis dans la zone devra présenter une surface de vente inférieure à 30 % de la surface hors œuvre nette construite.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements industriels dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises au règlement du PPR en cours sur la commune.

ARTICLE Urd 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 8 m.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

ARTICLE Urd 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux. Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service compétent.

4.2. – Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

4.3. – Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

ARTICLE Urd 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Urd 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre I) devront être implantées à une distance de 5 m du domaine public.

ARTICLE Urd 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Urd 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet.

ARTICLE Urd 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,6.

ARTICLE Urd 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères, éléments symboliques en rapport avec le bâtiment, etc...

10.3 – Hauteur maximale

La hauteur maximale du bâtiment est de 9,5 mètres au-dessus de la cote de référence NGF 571,5 (altitude moyenne du site).

10.4 – Hauteur relative (prospects)

10.4.1 par rapport à la voie :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.4.2 – par rapport aux limites séparatives :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions autorisées en limite de propriété.

ARTICLE Urd 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet présentera une architecture innovante, sobre et contemporaine, en rapport avec l'activité de recherche et développement qui y sera pratiquée.

Les enseignes éclairées auront une intensité lumineuse modérée. Elles seront de préférence installées sur les façades du bâtiment. Elles devront recevoir l'avis de l'autorité municipale à l'occasion du permis de construire.

ARTICLE Urd 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé 1 place pour 20 m² de SHON dont au minimum 20% couvert. Les aires de stationnement de surface de plus de 1 000 m² feront l'objet d'aménagements paysagers.

ARTICLE Urd 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel, tous les espaces libres non utilisés doivent être aménagés, plantés et entretenus. A cet effet, il sera planté au moins un arbre de haute tige par unité de 150 m² de terrain. Les arbres devront être d'essences locales différentes s'adaptant aux conditions de sol et de climat de la région. La surface des espaces verts devra être au minimum de 40% par rapport à la surface du tènement foncier. Les mâts d'éclairage des espaces extérieurs ne devront pas excéder la hauteur de ceux bordant les voies publiques. Il est recommandé de les maintenir éteints en dehors des périodes de fonctionnement du bâtiment. Il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

———— SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ————

ARTICLE Urd 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,40.

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

ZONES NA (NAa – NAd – NAx)

CARACTÈRE DE LA ZONE NA

ZONES NA

Ces zones englobent des terrains en réserve d'urbanisation future. Elles s'ouvriront à l'urbanisation par la procédure de ZAC ou de modification du P.O.S..

SECTEUR NAa – NAx – NAd

Ces secteurs d'urbanisation future sont destinés à recevoir des opérations d'aménagement (ZAC ou lotissement, permis groupé) et deviendront des zones :

- UA pour le secteur NAa,
- UX pour le secteur NAx,
- UD pour le secteur NAd.

Lorsqu'il existera un schéma d'organisation de la zone et lorsque les équipements d'infrastructures et les viabilités rendus nécessaires pour les opérations seront réalisées par les aménageurs.

ARTICLE NA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1 – Rappels :

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2 – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Seules sont admises :

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les clôtures pendant la période d'été sous réserve qu'elles soient amovibles.

Pour les zones NA :

- les opérations d'aménagement sous forme de zones d'aménagement concerté.

Pour les zones NAx et NAd :

- les ZAC,
- les opérations de construction sous forme de lotissement ou permis de construire groupé sur une superficie d'au moins 5000 m² ou sur la totalité de la zone.

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

Dans la zone NA

- Des bâtiments annexes à l'exploitation agricole tels que granges, remises, peuvent être autorisés sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux facilement démontables.
- Pour toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol sur les terrains situés dans des zones de risques naturels, se référer aux conditions prescrites à l'article 9 du titre I (dispositions générales).

ARTICLE NA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les dépôts et abris fixes ainsi que les parcs d'attraction.
- L'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping et de stationnement de caravanes.

- L'ouverture de carrières et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et les logements destinés aux exploitants ruraux.

ARTICLE NA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Pour être utilisable, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre d'incendie et la protection civile.

Pour les secteurs NAX et NAd, se reporter respectivement aux règles des zones UX et UD.

ARTICLE NA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Néant

Pour les secteurs NAX et NAd se reporter respectivement aux règles des zones UX et UD.

ARTICLE NA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

Pour les secteurs NAX et NAd se reporter respectivement aux règles des zones UX et UD.

ARTICLE NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement) doivent être implantées à une distance $RE = \text{plate-forme}/2 + ht + 3 \text{ m.}$ définie à l'article 16 du Titre I.

Pour les secteurs NAX et NAd, se reporter respectivement aux règles des zones UX et UD.

ARTICLE NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 8 m par rapport aux limites séparatives.

Pour les secteurs NAX et NAd se reporter respectivement aux règles des zones UX et UD.

ARTICLE NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Néant

Pour les secteurs NAX et NAd se reporter respectivement aux règles des zones UX et UD.

ARTICLE NA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

Pour les secteurs NAX et NAd se reporter respectivement aux règles des zones UX et UD.

ARTICLE NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

Pour les secteurs NAX et NAd se reporter respectivement aux règles des zones UX et UD.

ARTICLE NA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Néant

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Les clôtures sont interdites sur l'ensemble de la zone sauf celles amovibles destinées aux activités agricoles et ne faisant pas obstacle permanent aux activités touristiques et sportives.

ARTICLE NA 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Néant

Pour les secteurs NAX et NAd se reporter respectivement aux règles des zones UX et UD.

ARTICLE NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les autres plantations devront également autant que possible être conservées. Des règles particulières d'implantation des constructions pourront être imposées à cet effet.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2m. par rapport aux limites de leurs emprises.

ARTICLE NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant

Pour les secteurs NAX et NAd se reporter respectivement aux règles des zones UX et UD.

ARTICLE NA 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant

Pour les secteurs NAX et NAd se reporter respectivement aux règles des zones UX et UD.

ZONE NC

CARACTÈRE DE LA ZONE NC

Cette zone comprend des terrains non équipés, affectés à la production agricole. Le sous-sol du secteur dans la plaine des Iles enferme également des ressources en produits minéraux qu'il convient de protéger d'une exploitation anarchique et de réserver pour répondre à la demande au fur et à mesure des besoins.

C'est pourquoi, l'exploitation de ces matériaux ne sera autorisée que dans le cadre d'une étude précise qui démontrera que l'opération préserve l'affectation primitive des terrains après exploitation.

ARTICLE NC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

1.2. – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

La restauration et l'extension mesurée à des fins agricoles des bâtiments existants.

Les bâtiments d'exploitation et d'habitation liés à l'activité agricole lorsque le demandeur pourra prouver sa qualité d'exploitant agricole et justifié qu'il possède le cheptel ou le matériel agricole nécessaire à l'exploitation.

1.3. – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'ouverture et l'exploitation de carrière dans le secteur de la plaine des Iles compris entre l'autoroute et l'Arve, dans le cadre du décret 79-1108 du 20.12.1979 à condition toutefois qu'elles portent sur des ensembles parcellaires cohérents et que l'arrêté d'autorisation prescrive un réaménagement agricole ou forestier de qualité.

Les installations d'intérêt général telles que station de transformation E.D.F., stations de pompage, réservoirs d'eau, dans la mesure où leur implantation ne nuit pas aux exploitations agricoles voisines et aux sites et s'inscrit dans l'environnement par traitement approprié (études architecturales, rideau de verdure, mouvements de terre).

Les gîtes ruraux et le camping à la ferme lorsqu'ils sont réalisés sur la propriété bâtie supportant l'habitation principale de l'exploitant.

ARTICLE NC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1. – Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.2. – Interdictions

- Toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article NC 1 ci-dessus.
- Les dépôts de toute nature (matériaux, matériels) de caractère nocif ou inesthétique à l'aire libre, même à titre provisoire, sauf ceux nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les lotissements.
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou liés à la construction d'un bâtiment ou d'un équipement qui seraient susceptibles de porter atteinte à l'intérêt des lieux, au sol et au paysage naturel non bâti.
- Les établissements classés sans caractère agricole.
- Les caravanings et habitations légères de loisirs.

ARTICLE NC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Pour être utilisable, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les ponts sur voies privées devront supporter 5 tonnes à l'essieu minimum.

ARTICLE NC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable soit par branchement à un réseau de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. – Assainissement :

Toutes les eaux et les matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau collectif n'existe pas encore mais, est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement au réseau dès sa réalisation.

ARTICLE NC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE NC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement) doivent être implantées à une distance $Re = \frac{1}{2}(\text{plate-forme}) + ht + 3 \text{ m}$ définie à l'article 16 du titre I.

Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F., et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845, est de 2 m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains sera soumis à l'avis de la S.N.C.F.

ARTICLE NC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE NC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Néant

ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments autorisés au titre de l'article NC 2, sauf pour les installations techniques et les dépendances agricoles est limitée à 9 m au faîtage et ne devra en aucun cas interrompre la ligne naturelle d'une crête.

ARTICLE NC 11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration, sera refusé.

ARTICLE NC 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Néant

ARTICLE NC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant

ARTICLE NC 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant

ZONE ND

CARACTÈRE DE LA ZONE ND

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité de paysage, du maintien des masses boisées et de la sauvegarde des alpages. Le secteur de la plaine de Passy pourra recevoir une base de loisirs.

Le secteur de Plaine-Joux pourra recevoir les équipements nécessaires au fonctionnement d'une station de sport d'hiver (restaurants, magasins de location de skis, garderie d'enfants, salle hors sacs, services) à l'exception de l'hébergement collectif.

Secteur NDr :

Ce sont des secteurs urbanisés situés sur le Plateau d'Assy, qui sont menacés par des risques de glissement et d'éboulement. La restauration des bâtiments et l'aménagement des locaux existants sont autorisés s'ils ne sont pas de nature à créer d'hébergement supplémentaire. De plus ils devront être accompagnés d'une convention prévoyant des mesures d'évacuation rapide des occupants du bâtiment dans le cas d'un glissement de terrain.

Secteur NDt de Montfort et Plateau d'Assy :

Ce secteur est destiné à recevoir des équipements touristiques en liaison avec les communes de St – Gervais, les Houches pour le premier et un camping caravanning pour le second.

ARTICLE ND 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

1.2. – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les équipements liés aux activités sportives d'accueil et de loisir sauf dans le secteur NDr.

1.3. – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les clôtures pendant la période d'été sous réserve qu'elles soient amovibles.
- Les installations d'intérêt général telles que station de transformation E.D.F., stations de pompage, réservoirs d'eau, dans la mesure où leur implantation ne nuit pas aux exploitations agricoles voisines et aux sites et s'inscrit dans l'environnement par traitement approprié (études architecturales, rideau de verdure, mouvements de terre...).
- Les constructions à usage agricole sous réserve que leur implantation dans cette zone corresponde à des nécessités certaines.
- Les refuges, restaurants d'altitude, auberges de jeunesse, équipements de remontées mécaniques, ainsi que toute construction d'intérêt général, sous réserve que soient appliquées toutes les règles de sécurité pour les personnes devant y séjourner et que les volumes édifiés ne portent aucune atteinte à la qualité des sites naturels.
- Pour toute demande d'utilisation ou occupation du sol sur les terrains situés dans les zones de risques naturels, se référer aux conditions prescrites à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement, ainsi qu'à l'annexe intitulée « Rapport du plan des zones exposées », en ce qui concerne les avalanches.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières dans le secteur à l'est du CD 199 compris entre l'autoroute et l'Arve, dans le cadre du décret 79-1108 du 20.12.1979 à condition toutefois qu'elles portent sur des

ensembles parcellaires cohérents et que l'arrêté d'autorisation prescrive un réaménagement compatible avec les objectifs de la commune.

- Dans les secteurs de Plaine-Joux et de la Base de Loisirs, ne sont admises que les enseignes apposées à plat sur les bâtiments, de 0,25 m par rapport au nu de la façade considérée ne sera autorisée. Leur surface est limitée à 6 m² par activité commerciale.

ARTICLE ND 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1. – Rappel

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.2. – Interdictions

- - Toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article ND 1 ci-dessus.
- Les lotissements.
- L'ouverture de carrières et de gravières sauf celles autorisées à l'article 1, les dépôts ou abris fixes ou mobiles.
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou liés à la construction d'un bâtiment ou d'un équipement qui seraient susceptibles de porter atteinte à l'intérêt des lieux, au sol et au paysage naturel non bâti.
- L'installation de terrain de camping et de caravanes, sauf dans les secteurs de la Plaine de Passy, de Plaine-Joux et le secteur NDt du Plateau d'Assy.
- Dans les secteurs de Plaine-joux et de la base de loisirs du plan d'eau sont interdits la publicité et les préenseignes, les enseignes sur toiture.

ARTICLE ND 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Pour être utilisable, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les ponts sur voies privées devront supporter 5 tonnes à l'essieu minimum.

ARTICLE ND 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Suivant la législation en vigueur.

ARTICLE ND 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE ND 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement) doivent être implantées à une distance $Re = \frac{1}{2}(\text{plate-forme}) + ht + 3$ m définie à l'article 16 du titre I.

ARTICLE ND 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE ND 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Néant

ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE ND 11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration, sera refusé.

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

A proximité des départs des remontées mécaniques doivent être réservés les espaces nécessaires au stationnement des véhicules des touristes utilisant ces remontées. L'importance et l'aménagement de ces parcs de stationnement sont définis dans chaque cas particulier en tenant compte du débit maximum des remontées.

ARTICLE ND 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE ND 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant

ARTICLE ND 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES ISSUES DU
REMEMBREMENT/AMENAGEMENT**

ZONE NAcr

CARACTÈRE DE LA ZONE NAcr

Ces secteurs d'urbanisation future résultent de l'opération de remembrement-aménagement. Ce sont les "Pots communs" qui seront ouverts à l'urbanisation lorsque les équipements d'infrastructures et les viabilités rendus nécessaires pour les opérations seront réalisés par l'opérateur foncier.

ARTICLE NAcr 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

1.2. – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Seules sont admises :

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les clôtures sous réserve qu'elles soient amovibles.

1.3. – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les bâtiments annexes à l'exploitation agricole tels que granges, remises peuvent être autorisés sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux facilement démontables.
- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique, de commerce et d'équipement touristique et sportif lorsque les viabilités nécessaires à l'opération, dans le cadre du schéma d'aménagement de la zone seront réalisées par l'opérateur foncier.

ARTICLE NAcr 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les dépôts et abris fixes ainsi que les parcs d'attraction,
- l'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping et de stationnement de caravanes,
- l'ouverture de carrières et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE NAcr 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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 des ordures ménagères ainsi qu'un déneigement commode. Les voies nouvelles privées ou publiques devront avoir une largeur de plate-forme de 5 m minimum.

Les ponts sur voies privées devront supporter 5 tonnes à l'essieu minimum.

ARTICLE NAcr 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable –

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

4.2.- Assainissement –

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.3 – Autres réseaux –

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique ou téléphonique par des câbles en souterrain.

ARTICLE NAcr 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE NAcr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre 1) devront être implantées à une distance de 3 m du domaine public.

ARTICLE NAcr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 12 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà de cette profondeur, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

Lorsque les bâtiments ne sont pas construits d'une limite latérale à l'autre, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m.

ARTICLE NAcr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Néant

ARTICLE NAcr 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,40.

ARTICLE NAcr 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m, ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles de hauteur, sous réserves du respect du Code Civil.

10.1. – Hauteur maximale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limité à 10 m. à la façade.

10.2. – Hauteur relative (prospects)

10.2.1. – par rapport à la voie

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m. de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.2.2. – Par rapport aux limites séparatives

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.3. – Par rapport aux baies des pièces principales d'habitation des constructions édifiées sur la même propriété.

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE NAc 11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration, sera refusé.

ARTICLE NAc 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.1. – Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

deux places de stationnement dont une couverte par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place par 40 m² de surface hors œuvre net avec une place minimum par logement et 1/3 couverte.

12.2. – Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 20 m² de surface de planchers hors œuvre net

12.3. – Pour les établissements commerciaux :

Commerces courants :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre net de l'établissement

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE NAc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les autres plantations devront également, autant que possible être conservées. Des règles particulières d'implantations des constructions pourront être imposées à cet effet.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront être réalisées à l'alignement.

ARTICLE NAc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

ARTICLE NAc 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé sur les terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie, lorsque l'application des règles 1 à 13 ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de planchers supérieure à celle obtenue par le coefficient. Dans ce cas, la surface maximum de planchers est celle qui peut être construite dans l'enveloppe définie par ces règles.

Dans le cas de réparation, transformation, restauration ou reconstruction à la suite d'un sinistre, le dépassement du coefficient est autorisé à condition que le volume nouveau s'inscrive dans le volume ancien.

Dans le cas de bâtiments existants, la totalité du volume pourra être aménagée.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévu au 1^{er} alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéa dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.14 du même Code.

ZONE NAdr

CARACTÈRE DE LA ZONE NAdr

Ces secteurs d'urbanisation future résultent de l'opération de Remembrement-Aménagement, ils seront ouverts à l'urbanisation lorsque les équipements d'infrastructures et les viabilités rendus nécessaires pour les opérations seront réalisés par l'opérateur foncier.

ARTICLE NAdr 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.4. Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

1.5. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les clôtures sous réserve qu'elles soient amovibles.

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

- Des bâtiments annexes à l'exploitation agricole tels que granges, remises, peuvent être autorisés sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux facilement démontables.
- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique, de commerces et d'équipements touristiques et sportifs lorsque les viabilités nécessaires à l'opération dans le cadre du schéma d'aménagement de la zone seront réalisées par l'opérateur foncier.

ARTICLE NAdr 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les dépôts et abris fixes ainsi que les parcs d'attraction,
- l'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping et de stationnement de caravanes,
- l'ouverture de carrière et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE NAdr 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m. Celles de ces voies appelées à desservir plus de huit logements ou six maisons individuelles ne pourront être inférieures à 6,00m.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NAdr 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdites sans autorisation spéciale du service compétent.

4.2. – Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En attendant la réalisation du collecteur public d'assainissement, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, la construction devant par la suite obligatoirement se raccorder audit collecteur dès qu'il sera réalisé.

Dans le cas d'assainissement individuel, celui-ci devra être réalisé conformément au règlement sanitaire départemental.

Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

4.3. – Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique et téléphonique par es câbles en souterrain.

ARTICLE NAdr 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain est constructible lorsque la superficie sera au moins égale à 560 m², y compris dans les secteurs NAdr repéré au plan par un (*), et qu'il aura une forme permettant d'y inscrire un cercle de 20 m. de diamètre.

ARTICLE NAdr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre 1) devront être implantées à une distance de 5 m. du domaine public.

Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F., et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845, est de 2 m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains sera soumis à l'avis de la S.N.C.F.

ARTICLE NAdr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 4 m.

Les constructions annexes de moins de 12 m. de long peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

ARTICLE NAdr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Néant

ARTICLE NAdr 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,24. Ce coefficient sera porté à 0,30 dans le cas d'opération de constructions groupées qui s'organisent autour d'un espace public ou privatif commun.

ARTICLE NAdr 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles de hauteur, sous réserve du respect du Code Civil.

10.1. – Hauteur maximale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 10,80 m.

Cette différence de niveau est portée à 13 m dans le cas de construction d'hôtels traditionnels.

10.2. – Hauteur relative (prospects)

10.2.1. – Par rapport à la voie

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ses deux points.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisés en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.2.2. – Par rapport aux limites séparatives

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.3. – Par rapport aux baies des pièces principales d'habitation ou d'activité des constructions édifiées sur la même propriété.

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE NAdr 11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration, sera refusé.

ARTICLE NAdr 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

- 12.1. – Pour les constructions à usage d’habitation individuelle :
2 places de stationnement par logement dont 50% seront réalisés en garages couverts.
- 12.2. – Pour les constructions à usage d’habitation collective :
1 place par 40 m² de surface hors œuvre net avec 1 place minimum par logement et 1/3 couverte.
- 12.3. – Pour les constructions à usage de bureaux :
1 place de stationnement pour 20 m² de surface de planchers hors œuvre.
- 12.4. – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :
1 place de stationnement pour 4 lits.
- 12.5. – Pour les établissements commerciaux :
Commerces courants :
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de planchers hors œuvre de l’établissement.
Hôtels et restaurants :
Une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant.
- 12.6. – Pour les établissements d’enseignement :
Établissements du 1^{er} degré :
Une place de stationnement par classe.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d’évolution à l’intérieur des dites parcelles et ne présenter qu’un seul accès par voie publique.

ARTICLE NAdr 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l’article L 130.1 du Code de l’Urbanisme.

Les autres plantations devront, également autant que possible être conservées. Des règles particulières d’implantation de constructions pourront être imposées à cet effet.

Les espaces libres non affectés devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnements plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier des recommandations architecturales joint au présent règlement.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies,...) devront être réalisées à l’alignement.

ARTICLE NAdr 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d’Occupation du Sol est fixé à 0,30 y compris dans le cas d’opérations groupées visé à l’article NAdr 9.

Le C.O.S. pour les hôtels pourra atteindre 0,36.

ARTICLE NAdr 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Dans le cas de récupération, transformation, restauration ou reconstruction à la suite d’un sinistre, le dépassement du coefficient est autorisé à condition que le volume nouveau s’inscrive dans le volume ancien. Dans le cas de constructions existantes, la totalité du volume pourra être aménagée.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1^{er} alinéa de l’article L.332-1 du Code de l’urbanisme à moins qu’il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéa dudit article. Il s’effectue dans les conditions prévues par les articles R.332-14 du même Code

ZONE NAxr

CARACTÈRE DE LA ZONE NAxr

Ce secteur d'urbanisation future résulte de l'opération de remembrement-aménagement. A vocation artisanale, ce secteur sera livré à l'urbanisation lorsque les équipements d'infrastructures et les viabilités rendus nécessaires pour les opérations seront réalisés par les constructeurs.

ARTICLE NAxr 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.7. – Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

1.8. – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Seules sont admises :

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les clôtures sous réserve qu'elles soient amovibles.

1.9. – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Des bâtiments annexes à l'exploitation agricole tels que granges, remises, peuvent être autorisés sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux facilement démontables.

Les constructions d'établissements industriels ou artisanaux, les lotissements artisanaux lorsque les viabilités nécessaires à l'opération, dans le cadre du schéma d'aménagement de la zone seront réalisées par des constructeurs.

ARTICLE NAxr 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les dépôts et abris fixes ainsi que les parcs d'attraction,
- l'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping et de stationnement de caravanes,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE NAxr 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 6,00m.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

ARTICLE N^{Axr} 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdites sans autorisation spéciale du service de contrôle.

4.2. – Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

4.3. – Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

ARTICLE N^{Axr} 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1200 m².

ARTICLE N^{Axr} 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre 1) devront être implantées à une distance de 5 m. du domaine public.

Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F., et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845, est de 2 m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains sera soumis à l'avis de la S.N.C.F.

ARTICLE N^{Axr} 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N^{Axr} 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non accolées doivent respecter un recul minimum de 4 m entre elles.

ARTICLE N^{Axr} 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,42.

ARTICLE N^{Axr} 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. – Hauteur maximale

Néant

10.2. – Hauteur relative (prospects)

10.2.1. – Par rapport à la voie

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.2. – Par rapport aux limites séparatives

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions autorisées en limites de propriété.

10.2.3. – Par rapport aux baies des pièces principales d'habitation ou d'activité des constructions édifiées sur la même propriété.

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE N^{Axr} 11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration, sera refusé.

ARTICLE N^{Axr} 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.1. – Pour les constructions à usage d'habitation :

1,5 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

12.2. - Pour les établissements industriels :

Une aire de stationnement au moins égale à la moitié de la surface de planchers hors œuvre net.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

ARTICLE N^{Axr} 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront dans la mesure du possible, être conservées. Des règles particulières d'implantation de constructions pourront être imposées à cet effet.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnements plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier des recommandations architecturales joint au présent règlement.

ARTICLE N^{Axr} 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 3,6 m³ par m² de sol.

ARTICLE N^{Axr} 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant

ZONE NCr

CARACTÈRE DE LA ZONE NCr

Cette zone comprend des terrains non équipés, affectés à la production agricole après opération de remembrement – aménagement.

La modification de la destination de cette zone ne pourra intervenir que dans le cadre d'une étude d'ensemble du secteur.

ARTICLE NCr 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- les installations et travaux prévus sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

1.2. – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- la restauration et l'extension mesurée à des fins agricoles des bâtiments existants,
- les bâtiments d'exploitation et d'habitation liés à l'activité agricole lorsque le demandeur pourra prouver sa qualité d'exploitant agricole et justifier qu'il possède le cheptel ou le matériel agricole nécessaire à l'exploitation.

1.3. – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations d'intérêt général telles que station de transformation E.D.F., stations de pompage, réservoirs d'eau, dans la mesure où leur implantation ne nuit pas aux exploitations agricoles voisines et aux sites et s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideau de verdure, mouvements de terre).

Les gîtes ruraux et le camping à la ferme lorsqu'ils sont réalisés sur la propriété bâtie supportant l'habitation principale de l'exploitant.

ARTICLE NCr 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1. – Rappels

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.2. – Interdictions

- toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article NCr 1 ci-dessus,
- les dépôts de toute nature (matériaux, matériels) de caractère nocif ou inesthétiques à l'air libre, même à titre provisoire, sauf ceux
- les lotissements, nécessaire aux exploitations agricoles,
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou liés à la construction d'un bâtiment ou d'un équipement qui seraient susceptibles de porter atteinte à l'intérêt des lieux, au sol et au paysage naturel ou bâti,
- les établissements classés sans caractère agricole,
- les caravanings et habitations légères de loisirs.

ARTICLE NCr 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Pour être utilisable, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les ponts sur voies privées devront supporter 5 tonnes à l'essieu minimum.

ARTICLE NCr 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable soit par branchement à un réseau de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. – Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau collectif n'existe pas encore mais, est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement au réseau dès sa réalisation.

ARTICLE NCr 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE NCr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement) doivent être implantées à une distance $RE = (\text{plate-forme} + ht + 3m.) / 2$ définie à l'article 10 du titre 1.

Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F. et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 est de 2 m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains seront soumis à l'avis de la S.N.C.F..

ARTICLE NCr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE NCr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Néant

ARTICLE NCr 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NCr 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments autorisés au titre de l'article NC 2, sauf pour les installations techniques et les dépendances agricoles est limitée à 9 m. au faîtage et ne devra en aucun cas interrompre la ligne naturelle d'une crête

ARTICLE NCr 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration, sera refusé.

ARTICLE NCr 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Néant

ARTICLE NCr 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NCr 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant

ARTICLE NCr 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant

**CAHIER DES RECOMMANDATIONS
ARCHITECTURALES**

I - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Il est important que chaque constructeur s'imprègne des règles élémentaires qui doivent étayer la conception d'un ouvrage.

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Une construction nouvelle dans un site donné est élément "supplémentaire" qui vient s'ajouter à une composition globale : montagne + forêt + prairie + rivière + hameau ... +une maison.

Cet apport nouveau ne doit pas heurter le paysage. Il doit au contraire participer à la composition et maintenir l'équilibre des masses, des couleurs et des valeurs.

En résumé :

L'insertion d'une construction neuve dans un site doit toujours **TENIR COMPTE DU CONTEXTE** dans lequel elle se trouve, qu'il soit bâti ou non.

Exemple 1 :

Sur une ligne de crête, ne pas faire surgir une silhouette agressive, mais plutôt rechercher un volume et une pente de toit qui accompagne cette ligne.

Exemple 2 :

Dans le cas d'un bâti existant, une construction neuve doit garder l'échelle de celles qui l'entourent, et tenir compte de l'orientation générale des toits et de leur pente.

Exemple 3 :

Le choix des couleurs est important : ne pas peindre en blanc une maison qui s'appuie sur un fond sombre (végétation, rocher...), car cette tache blanche « crèvera » le paysage.

2 - ADAPTATION AU RELIEF

- a) Les constructions se font souvent sur des terrains en pente et l'adaptation au relief doit requérir tous les soins du concepteur.

Sur de tels terrains il n'est pas acceptable d'user de facilité qui consiste à faire une plate-forme au bulldozer avec remblais et déblais, prête à recevoir n'importe quelle construction.

La réflexion et l'imagination sont préférables à l'usage facile des moyens mécaniques.

LE PROJET DOIT S'ADAPTER AU TERRAIN ET NON LE TERRAIN AU PROJET.

La composition interne découlera ainsi d'une bonne utilisation du terrain.

Exemple : Planchers décalés et à demi niveaux créant une animation intérieure et permettant de se tenir près du terrain extérieur et d'en jouir facilement.

- b) Il est nécessaire de bien penser le besoin de relation entre espaces intérieurs et espaces extérieurs, surtout lorsque le terrain est plat.

Un des principaux intérêts de la maison individuelle est lié au mode de vie que peut procurer la jouissance d'un jardin en relation avec l'habitation. Mais très souvent la construction sur rez-de-chaussée surélevé, dont le sous-sol est en réalité de plain-pied avec le jardin pour l'accès au garage, est trop souvent utilisée. Le logement, conçu comme un appartement à l'étage de l'immeuble, est isolé du sol naturel, au profit de la voiture.

Les proportions d'une telle maison sont généralement mauvaises et les occupants, juchés sur le balcon, ont une vue plongeante chez leurs voisins et empêchent ces derniers de jouir en toute tranquillité de leur jardin.

Le système de la « butte » qui consiste à adapter le terrain à la maison est un mauvais palliatif qui ne fait qu'accentuer la détérioration du site.

Les mouvements de terrains doivent être réduits au strict minimum et en cas de talus obligatoire, ces derniers ne doivent pas excéder la pente de 2/5.

Situation du garage :

D'une façon générale le garage sera accolé ou intégré au volume de la construction sauf dans les cas particuliers d'adaptation où il pourra être extérieur au volume bâti.

Dans le cas des terrains en pente, le garage peut se situer à l'étage si l'accès se fait par derrière et en partie haute du terrain.

L'entrée peut être aussi latérale ou se faire par le bas si l'accès est en bas du terrain.

Le garage peut se trouver en sous-sol si la hauteur à descendre est inférieure à 1 m.

Il est bon de se souvenir que les murs de soutènement coûtent cher et défigurent le terrain.

Pièces à joindre au Permis de Construire :

Pour la bonne compréhension du projet, le constructeur joindra au dossier de Permis de Construire, plusieurs photos du terrain montrant bien dans quel cadre il se situe.

Le plan masse comportera les courbes de niveau rattachées N.G.F. avant travaux.

3 - TRAITEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

L'étude des espaces extérieurs mérite autant de soins que le projet proprement dit. Ce sont les prolongements naturels de la construction.

La plus grande simplicité et un certain lien de parenté avec le cadre environnant sont recommandés.

Les principaux paramètres des extérieurs sont les suivants :

- les accès : Ils doivent être DISCRETS et EFFICACES, aussi peu développés que possible,
- les espaces privatifs : Pièces extérieures contiguës à la maison, c'est la prolongation du séjour par une terrasse, bordée d'arbustes, coin intime abrité par le vent,
- les espaces de transition : Ils sont constitués par le restant du terrain : pré de fauche reconstitué ou verger,
- les végétaux : Ce sont des éléments importants qui apportent un complément d'agrément et participent à une meilleure insertion dans le site.

L'"existant" naturel doit être conservé (groupe d'arbres ou d'arbustes, rochers...) et le choix des essences que l'on implante doit être judicieux : ne pas recourir à des essences étrangères à la région, l'adaptation se ferait certainement mal et risquerait de s'opposer à la végétation existante.

Trouver un juste équilibre entre les arbres de haute futaie, les arbustes, les massifs de fleurs.

- Les clôtures : Il serait bon de s'abstenir d'en réaliser pour les raisons suivantes :

- la notion de défense est illusoire,
- les clôtures sont onéreuses,
- elles cloisonnent l'espace et amenuisent le terrain,
- elles s'opposent souvent à un déneigement correct des voies publiques.

Néanmoins en cas de nécessité, les clôtures végétales peuvent être d'un heureux effet et d'une bonne efficacité en y intégrant un grillage.

Pour les clôtures construites, il est bon d'utiliser des matériaux naturels :

- muret de pierres sèches,
- lisses de bois horizontales ou bardeau vertical, ceci à l'exclusion de tout autre matériau, telles que les ferronneries "d'art" de modèle hispanisant.

Pièces à joindre au Permis de Construire :

La demande de Permis de Construire devra comporter toutes les indications nécessaires à la bonne compréhension de l'aménagement du terrain.

Il est recommandé pour toute demande de Permis de Construire de préciser la végétation existante ainsi que celle qui sera réalisée.

4 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) L'aspect extérieur est tributaire de la composition intérieure de la construction (répartition des volumes, percements...)
Une bonne composition de plan est l'assurance d'une certaine qualité des façades.
- b) Les notions de proportions, c'est-à-dire de rapports entre les dimensions des différentes parties de la construction, de rapports entre les parties pleines (murs) et les parties «vides» (baies), sont FONDAMENTALES et l'essence même d'une esthétique.
La difficile mise en application de ces notions ne peut être que du ressort du spécialiste.
- c) Les constructions ne doivent pas être d'exposition de matériaux.
N'utiliser qu'un matériau pour le toit et deux pour les façades est largement suffisant.
Il est nécessaire de faire dominer un matériau sur l'autre, ainsi le bois prédomine largement sur les murs maçonnés dans le cas des chalets.
- d) La couleur doit être employée avec prudence, en tenant compte du contexte extérieur.
D'une façon générale, n'utiliser qu'un seul enduit et qu'une seule couleur par habitation (sauf décoration particulière). La partie apparente d'un soubassement doit être identique au volume principal.
La coloration de la construction résulte des matériaux employés. Toute adjonction de couleur devra être discrète et en harmonie avec la coloration générale de la construction et de son cadre.

II - LA CONSTRUCTION ELLE-MÊME

1 - LES VOLUMES

C'est d'abord un volume que l'œil perçoit quand il regarde une construction. La lumière permet de le mettre en valeur par un jeu d'ombre et de surfaces éclairées.

Il doit traduire l'organisation interne de la construction. Il découle aussi de la prise de terrain faite par le concepteur.

En général, les formes simples sont toujours préférables.

Ne pas compliquer inutilement.

Leur donner de bonnes proportions et une bonne échelle

Une certaine animation dans la composition volumétrique peut être recherchée, sous réserve qu'elle soit soigneusement étudiée et qu'elle s'intègre à l'environnement immédiat.

2 – LES TOITURES

- **RECOMMANDÉ** : - à deux pans minimums compris entre 30 et 60 % avec une préférence pour 35 % en plaine et 45 % en coteau.

- **TOLÉRÉ** : - Les terrasses sont tolérées sous réserve qu'elles soient recouvertes de 0,30 m. de terre végétale et traitées comme des espaces.
- Les toitures à plus de deux pans dans le cadre d'une étude architecturale particulière.

- **INTERDIT** : - Les toitures à un seul pan.
- Les toitures à deux pentes en "V".
- Les toitures à quatre pans sur une seule ligne d'égout.

Les faitages des toitures seront ou perpendiculaires ou parallèles aux lignes de niveau.

Dans un contexte bâti, il sera bon de se conformer à la direction dominante des constructions voisines.

Les pans de toitures auront la même pente et pourront être inégaux si l'organisation de la construction le nécessite.

3 – LES MATÉRIAUX DE COUVERTURE :

La couverture d'une construction est d'abord perçue par la couleur de son matériau, puis par la matière de celui-ci.

Ces deux aspects sont d'autant plus importants que l'on se trouve en pays de montagne d'où les toits sont vus du dessus.

COULEURS

Dans un contexte bâti, il sera bon de se conformer à la couleur dominante des toits des constructions voisines. L'option de la couleur sera définie au cours de l'instruction du Permis de Construire;

Pièces à joindre au Permis de Construire :

Le descriptif précisera la nature et la couleur du matériau de couverture, ainsi que la pente du toit.

4 – LES MATÉRIAUX DE FAÇADES

RECOMMANDÉ :

- maçonnerie avec enduit rustique à la chaux jeté et relevé à la truelle,
- maçonnerie en pierre apparente du pays appareillé à l'ancienne,
- bois employé en tant que structure (sens horizontal) : madrier,
- bardage vertical pour les remplissages : planches de 27 mm d'épaisseur minimum et de 13 à 15 cm de largeur posées verticalement, à l'exclusion des voligeages minces et de petite largeur.

TOLÉRÉ :

- enduit grésé,
- vitrage intégré dans des structures bois, béton ou métalliques,
- béton brut de décoffrage sous réserve d'une exécution soignée.

5 – PERCEMENTS

Perçements des façades

But :

- éclairer les pièces en profitant du jour naturel,
- laisser entrer le soleil dans les pièces,
- donner une vue sur l'extérieur.

Il y a lieu de doser soigneusement les surfaces vitrées nécessaires au confort et à l'hygiène en tenant compte des techniques actuelles.

L'orientation, les murs à ménager et les dispositions intérieures commandent la QUANTITÉ d'ouvertures pour chaque façade.

Les bonnes proportions et les formes doivent assurer la QUALITÉ de ces percements.

Les baies contribuent pour une grande part à donner le caractère de la construction.

De façon générale, les ouvertures seront plus hautes que larges.

Ainsi que les maisons individuelles des formes carrées ou rectangulaires sont bien préférables à certaines baies dont le linteau est traité en arc plein cintré ou surbaissé, perpétuant une technique d'appareillage de pierres qui n'a plus lieu d'être avec l'emploi du béton armé.

Perçement des toitures

Avant tout il est bon de rappeler qu'il n'est pas logique de percer une toiture qui sert de « chapeau » à une construction.

On recherchera de préférence, les ouvertures à pignon et à défaut :

- les lucarnes à deux pans dans le même matériau que la couverture principale,
- la façade de la lucarne et ses jouées latérales seront verticales,
- châssis dans le plan de la toiture.

6 – LES COULEURS

Pour obtenir une bonne insertion dans le site, la DISCRÉTION dans le choix des couleurs sera le principe de base.

Il est recommandé de se limiter strictement aux couleurs des matériaux naturels. Il est vivement recommandé l'emploi des «grèges», des «mastics» pour la couleur des enduits de façades Les bois seront traités par imprégnation avec des produits assurant un aspect mat et sombre.

III – CONCEPTION DES BÂTIMENTS AGRICOLES

Les bâtiments agricoles, leurs annexes et les ateliers artisanaux.

L'attention est attirée sur le fait que le volume de ces constructions est important.

Il est nécessaire de bien tenir compte des constructions voisines.

Pour le faîtage, faire en sorte qu'il soit parallèle à la direction principale des autres faîtages existants.

Pour les matériaux, dans un milieu naturel, l'utilisation de matériaux discrets sera bienvenue.

Toitures :- ardoises ou plaques d'amiante ciment naturel.
- tôles prélaquées gris-beige

Bardages : - planches de 27 mm,
- plaques d'amiante ciment naturel,
- tôles prélaquées déteintes, s'harmonisant avec l'environnement.

IV – LES INSTALLATIONS DE REMONTÉES MÉCANIQUES

De telles installations sont à implanter avec soin en fonction du site choisi.

Très souvent visibles de loin, il est nécessaire d'en soigner l'architecture.

De par leur fonction, un caractère très net s'en dégage.

MATÉRIAU : *murs de béton bien mis en œuvre ou de pierre du pays,
*habillage de bois (larges planches),
*toit en bois (planchers porte neige sur étanchéité, ou éléments de petite échelle, ardoises, pierre...).

COULEUR : Exclue à l'exception des couleurs naturelles des matériaux (brun des bois, gris du béton ou de la pierre).

Les poteaux supports de câbles et leurs accessoires métalliques seront peints en gris moyen.

Il est conseillé de confier à un architecte la conception de ses ouvrages particuliers.

V – LA RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

C'est une bonne formule à encourager du fait qu'elle contribue à la sauvegarde de l'architecture traditionnelle. Il est important de maintenir l'aspect extérieur de ces constructions.

A – Par le respect des volumes.

B – Par le respect des percements.

Si, toutefois il y a nécessité de créer de nouvelles baies, il est conseillé de les faire identiques aux anciennes. Seuls les pans de bois pourront supporter des baies plus grandes, du fait des valeurs proches du bois et du vitrage (valeur foncée).

C – Par le respect des matériaux.

Les travaux de confortement et de transformation seront, dans la mesure du possible, réalisés avec les mêmes matériaux que ceux employés dans la construction d'origine (murs, enduit, charpente, couverture). Un soin particulier doit être apporté à la réfection des toitures. La prédominance de la façade bois sera conservée. L'utilisation de la tôle est interdite.

D – Par le respect des couleurs :

- brun foncé pour les bois,
- «grège», «mastic» pour les enduits.

Les hameaux dont les toits sont recouverts de tuiles mécaniques rouges ou de tôles devront progressivement et au moment de leur réfection, appliquer les recommandations architecturales édictées.

Ces conseils et règles sont applicables dans les hameaux suivants :

Grand Essert, Hauteville, Les Julliards, Sous le Saix, Plagnes derrière, Joux, La Motte.

Pièces à joindre au Permis de Construire :

Une photo de chaque façade du bâtiment à restaurer sera à joindre au dossier de Permis de Construire, ainsi que des documents exprimant l'état des lieux.

VI – LE LOTISSEMENT

Il a pour avantage principal d'éviter le "saupoudrage des constructions, de rentabiliser les équipements. L'étude doit se faire en étroite collaboration entre architecte et géomètre.

L'organisation de l'espace sera en fonction du terrain (pente, orientation, accès, ...) de la densité et de la volonté de l'urbaniste à donner un caractère à ce nouveau groupement.

Le règlement devra traduire clairement les volontés du concepteur.

L'attention du lotisseur est attirée sur deux points particuliers très importants.

1) Découpage des lots :

Il ne devra en aucun cas être systématique (lotissement "cimetière") ; une large part sera faite aux véritables espaces verts. Les limites séparatives peuvent être des courbes.

2) L'architecture :

Nécessité de trouver une unité, soit par les matériaux, soit par les formes.

Trop souvent les lotissements ressemblent à une aire d'exposition de modèles.

Le garant d'unité peut être trouvé dans un "architecte conseil" de lotissement veillant à l'harmonie des différentes constructions entre elles.

