

# Plan d'Occupation des Sols

*POS approuvé le 9 août 1990*

<b>Modification</b>	<b>Approbation</b>
Modification n°1	24 janvier 1992
Modification n°2	5 novembre 1992
Modification n°3	12 décembre 1994
Modification	30 mai 2001
Révision simplifiée n°1	26 décembre 2005
Révision simplifiée n°2	26 décembre 2005
Révision simplifiée n°3	26 décembre 2005
Révision simplifiée n°4	26 décembre 2005
Révision simplifiée n°5	26 décembre 2005
Révision simplifiée n°6	4 mai 2006
Modification n°4	4 mai 2006
Modification simplifiée n° 1	26 novembre 2015

## Règlement



**Val d'Isère**



# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>36</b>
<b>CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....</b>	<b>41</b>
<b>CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....</b>	<b>46</b>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA .....</b>	<b>54</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INAE .....</b>	<b>59</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INAR .....</b>	<b>63</b>
<b>CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IINA .....</b>	<b>69</b>
<b>CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC.....</b>	<b>71</b>
<b>CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND.....</b>	<b>75</b>

---

# TITRE 1

---

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### **ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du Plan**

---

Le présent règlement s'applique au territoire communal de VAL D'ISERE, à l'exception de :

- le ZAC de la DAILLE-SOLEIL (approuvée le 20.2.85).

### **ARTICLE 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'Occupation des Sols**

---

1- Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles du chapitre premier, Titre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles :

L111-9  
L111-10  
L421-4  
R111-2  
R111-3  
R111-3-2  
R111-4  
R111-14-2  
R111-15  
R111-21

2- S'ajoutent aux règles propres au Plan d'Occupation des Sols :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe 4.4 du Plan.
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les Zones d'Aménagement Différé, et le Droit de Prémption Urbain,
- l'article 72 de la Loi 85.30 du 9 janvier 1985, relative au développement et à la protection de la montagne,
- la loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques.

3- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que sont propriétaire ne produire une servitude de passage suffisante par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

### **ARTICLE 3 – Division du territoire en zones**

---

1- Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines, en zones naturelles ou non équipées :

- Les zones urbaines faisant l'objet des différents chapitres du Titre II sont les suivantes :
  - la zone UA avec les secteurs UAa et Uar
  - la zone UB avec les secteurs UBa, UBm, UBtp et UBc
  - la zone UC avec les secteurs UCa, Uch1 et Uch2
  - la zone UD avec le secteur Uda,
  - la zone UE,
  - la zone UF avec les secteurs UFa et UFb,
  - la zone UP avec les secteurs UP1, UP2, UP3, UP4 et UP5.
  
- Les zones naturelles faisant l'objet des différents chapitres du Titre III sont les suivantes :
  - la zone INA,
  - la zone IINA,
  - la zone NC,
  - la zone ND.

2- Les plans comportent par ailleurs les emplacements réservés aux voies et emprises publiques énumérés en annexe.

### **ARTICLE 4 – Rappels**

---

1- L'édification de clôtures est soumise (article L422.2 du Code de l'urbanisme) à déclaration préalable.

2- Les installations et travaux divers définis à l'article R442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (article R130.1 du Code de l'Urbanisme).

4- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés faisant partie d'un massif de plus de 4 hectares.

### **ARTICLE 5 – Zones exposées aux avalanches et zones exposées à des risques naturels**

---

1- Les dispositions prévues dans le Plan des Zones Exposées aux Avalanches et dans le Plan des Zones Exposées aux Risques Naturels, approuvés par arrêtés préfectoraux s'appliquent.

2- Sur les secteurs non couverts par ces plans, des autorisations de construire pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales, en raison des risques naturels et en particulier d'avalanches.

3- En tout état de cause, tout projet susceptible d'être concerné par les avalanches et autres risques naturels devra être subordonné à des conditions spéciales, en raison des risques naturels et en particulier d'avalanches.

## **ARTICLE 6 – Adaptations mineures**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (L123-1 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 7 – Constructions existantes**

---

En dehors des Zones de Risques Naturels, des emplacements réservés pour des équipements publics et des marges de recul sur alignement, toute construction existante peut être entretenue même si ses caractéristiques d'usage ou de géométrie ne correspondent pas aux règles de la zone à l'intérieur de laquelle la construction est située.

Toutefois, cet entretien ne doit pas avoir pour objet ou pour conséquence le changement de destination de l'immeuble si la nouvelle destination est contraire au caractère de la zone, ou est de nature à engendrer des gênes supplémentaires pour le voisinage ou entraîne la création de surfaces nouvelles de planchers, tel que le total des surfaces hors œuvre nette soit supérieur à la celui qui résulte des articles 14 et 15 de la zone ou correspond à des modifications de volume ou d'architecture incompatibles avec le respect de l'article 11 et de la zone conforme ou au Cahier des recommandations architecturales qui lui est joint.

## **ARTICLE 8 – Conventonnement**

---

1- Les constructions à usage d'hébergement touristique bénéficiant d'un COS d'incitation (en ce qui concerne l'hôtellerie) ou autorisées dans les secteurs à indice « a » repérées au plan de zonage (en ce qui concerne les restructurations des établissements hôteliers et les opérations nouvelles liées à l'achèvement de la restructuration du centre station rive droite et gauche de l'Isère) et d'une manière générale toute opération d'aménagement ayant une conséquence sur le développement touristique, s'exécuteront dans les conditions qui seront définies dans une convention prévue par l'article 42 de la loi du 9.01.85 relative à l'aménagement de la Montagne.

2- Les projets se rapportant à des établissements hôteliers doivent comporter des dispositions assurant la prise en charge par l'aménageur de la totalité des besoins en logements de personnel, rendus nécessaires par le nouvel établissement.

3- Pour les projets se rapportant à des établissements hôteliers, il sera notamment précisé qu'en cas de cessation d'activité avant une période 18 ans, le projet de transformation de l'ensemble immobilier devra prendre en compte, outre la surdensité, les pénalités prévues aux articles L480 et suivants du Code de l'Urbanisme et l'obligation d'une surface moyenne des logements créés de 60m<sup>2</sup> habitables.

---

# TITRE 2

---



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone de constructions anciennes constituant la structure traditionnelle de VAL D'ISERE, dans laquelle il s'avère souhaitable de conserver le caractère d'un tissu bâti intéressant, pouvant faire l'objet de restaurations immobilières et de reconstructions compatibles avec l'aspect des bâtiments voisins situés dans la zone UA

- L'indice « a » correspond à une volonté de limiter le développement de l'hébergement touristique, pour le réserver à des objectifs qualitatifs précis, développés dans les articles suivants.
- Les secteurs repérés au plan par l'indice « z » sont ceux où les services compétents en matière de risques naturels sont systématiquement consultés pour toute demande de Permis de Construire.
- Le secteur UAr correspond à un périmètre de restructuration du vieux village, où des dispositions particulières sont retenues pour favoriser une transition de qualité avec la ZAC de VAL VILLAGE.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA 1– Occupations et utilisations du sol admises

##### 1 – Rappel :

a) Toutes les occupations et utilisations admises au titre du présent article devront se conformer aux prescriptions contenues dans les rapports de présentation du Plan des Zones Exposées aux Avalanches (P.Z.E.A) et du Plan des Zones Exposées aux Risques Naturels (P.Z.E.R.N.) en vigueur.

En tout état de cause, tout projet susceptible d'être concerné par les avalanches et autres risques naturels devra être subordonné à des conditions spéciales ; à cette fin, tout projet pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières, après avis des services administratifs intéressés.

b) Les dispositions résultant de l'application du Code de la Construction (article R 111-2) doivent être impérativement respectées : les normes imposées sont de 14 m<sup>2</sup> habitables et de 33 m<sup>3</sup> pour les 4 premiers lits et de 10 m<sup>2</sup> et 23 m<sup>3</sup> pour les lits supplémentaires.

##### 2- Sont notamment admis :

Les constructions à usage :

- d'habitation,
- de bars, restaurants et hôtels,
- de bureaux et services,
- d'équipement collectif,
- de commerces,
- d'équipement public lié à l'urbanisation de la zone.

3 - Sont admis sous conditions :

- les installations classées soumises à déclaration dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou, lorsque celles-ci constituent des annexes aux constructions autorisées, sous réserve que celles-ci ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage de l'habitation ;

- les travaux et équipements liés à l'exploitation du domaine skiable.

4 – Dans les secteurs UAa, ne sont admis que :

- Les constructions à usage d'habitation dans les conditions suivantes :

- Pour les propriétés bâties, la réhabilitation ou la rénovation des constructions à usage d'habitation, avec une extension limitée à 10% de la surface de plancher existante :
  - pour les habitations individuelles, l'extension peut être portée jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour la suppression des toitures à un pan ou à pans inversés, l'extension est plafonnée à 20%.
- Pour les propriétés non-bâties, les constructions d'habitation ne dépassant pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par îlot de propriété.

- La création ou l'extension des établissements hôteliers bénéficiant du classement hôtel de tourisme à l'exclusion de toute autre formule.

- La transformation des hôtels ayant plus de 20 ans à dater de la première année de classement de l'établissement d'origine : dans ce cas la restructuration complète de l'ensemble immobilier est admise, les extensions étant limitées à 30 % de la surface de plancher existante ;

- La rénovation et l'extension des hôtels ayant plus de 20 ans à dater de la première année de classement de l'établissement d'origine : le projet peut comporter, dans la limite de 30 % de la surface de plancher du nouvel ensemble hôtelier, une surface de plancher destinée à l'habitation ;

- La restauration dans le volume existant, avec changement de destination, des constructions constituant des éléments du patrimoine architectural rural, du vieux Val d'Isère et des villages ;

- Les équipements publics d'infra ou de superstructure ;

- Les parcs de stationnement ;

- Les logements sociaux locatifs :

- Les établissements commerciaux, de service à la clientèle touristique ou à la population résidente, ainsi que les équipements privés ouverts au public et à destination culturelle, sportive ou récréative ;

- La reconstruction après sinistre, sauf contraintes liées à la sécurité publique.

- L'extension des constructions à usage agricole, dans la limite de 30% de la surface existante lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité d'une exploitation ;

- Les opérations destinées à l'hébergement touristique non hôtelier doivent comporter une surface habitable minimale moyenne par logement de 60m<sup>2</sup> (soit une surface hors œuvre nette minimale moyenne de 75m<sup>2</sup>).

**ARTICLE UA 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping, aires naturelles de camping, ainsi que le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux à l'air libre.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3– Accès et voirie**

#### 1 – Accès

- 1.1 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.4 - Aucune opération ne peut prendre accès sur un chemin ouvert à la circulation des seuls piétons.

#### 2 - Voirie

- 2.1 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile
- 2.2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans ce cas, le diamètre de la plate-forme de retournement ne sera pas inférieur à 10 mètres.

### **ARTICLE UA 4– Desserte par les réseaux**

#### 1 – Eau potable

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

#### 2 - Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées et des eaux pluviales.

##### 2.1 Eaux usées

- 2.1.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 2.1.2. – L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, selon des normes fixées par la Commune.
- 2.1.3 – Les restaurants doivent être dotés d'un bac à graisse.

### 2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales : le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération, et au terrain.

### 3- Electricité, téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés ou torsadés sur façade.

## **ARTICLE UA 5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions spécifiques mentionnées sur le plan de zonage n° 2-1, ou prescription, imposée par le gestionnaire de la voirie pour des motifs relevant de la sécurité publique, ou de l'ordonnancement architectural, il n'est pas fixé de recul par rapport aux voies publiques. Cependant les toitures devront être orientées ou comporter des dispositifs de sorte à supprimer tout danger de chute de glace ou décharge de neige sur les voies publiques.

## **ARTICLE UA 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 – La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Toutefois, la réalisation d'une seule et même construction couvrant plusieurs propriétés contigües pourra être autorisée, à condition que l'ensemble présente une unité d'aspect architecturale.

3 – Les constructions nouvelles pourront aussi s'implanter en limite de propriété, pour rejoindre une construction existante.

4 – Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative ;

- si elles sont réalisées en sous-sol, la cote de référence étant prise au terrain naturel avant travaux,
- pour rejoindre une construction existante édifiée en limite de propriété.

5 – Dans le secteur UA r les règles reprennent celle édifiées par le Code Civil.

## **ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Une distance minimale d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus,
- Une tolérance de 1 mètre pour les balcons, débords de toiture et corniches peut être admis.

## **ARTICLE UA 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE UA 10 – Hauteur maximum des constructions**

### 10.1 – Hauteur des constructions par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

### 10.2 – Hauteur absolue

10.2.1 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder en moyenne 10 mètres pour l'ensemble des façades, sans dépasser une hauteur maximum de 12 mètres, la hauteur étant mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. ; Des adaptations pourront être admises pour la réhabilitation de constructions existantes.

10.2.2 - Une hauteur différente pourra être autorisée pour les gares des remontées mécaniques intégrées dans un ensemble immobilier : toutefois la hauteur moyenne autorisée de la construction reste fixé à 10 mètres pour l'ensemble des façades, la hauteur étant mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

10.2.3 - Dans le secteur UAr, la hauteur maximale est fixée à 14,50 mètres au faîte et 11 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UA 11– Aspect extérieur**

Les dispositions retenues sont stipulées dans l'annexe (3.1) au présent règlement.

## **ARTICLE UA 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et accessible en toute saison.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les circulations.

Le nombre exigé de places de stationnement sera diminué de 30 % pour ceux des emplacements banalisés et accessibles au public dans le cadre d'une convention passée avec la commune.

Il sera exigé :

### 12.1 – Pour les constructions d'habitation

1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement.

- 50% de ces places devront être recouvertes et intégrées dans le volume principal de construction avec un minimum de 1 place par logement,
- 50% pourront être composée de places de stationnement à l'air libre,
- un minimum de 0,5 place par logement devra être banalisé.

### 12.2- Pour les logements locatifs à vocation sociale :

1 place par logement :

- 25% de ces places devront être couvertes.

12.3 - Pour les autres constructions :

- a) pour les commerces,
  - 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- b) pour les bureaux et établissements d'activités :
  - 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) pour les restaurants et les hôtels :
  - 1 place pour 3 chambres ou 6 lits et pour les hôtels restaurants, les normes précédentes ne sont pas cumulatives,
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- d) pour les constructions non mentionnées et notamment pour les établissements recevant du public, le nombre d'emplacements est fixé au cas par cas par l'autorité compétente, en fonction des besoins propres de l'opération.

4 – Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain accessible de la voie publique déneigée à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m, à pied, de la construction principale. Les dites places de stationnement seront soit affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière, soit banalisées au moyen d'une convention à passer entre l'opérateur et la Commune de VAL D'ISERE.

5 – A défaut, et dans les cas prévus par la Loi, il sera fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnelle au nombre de places non réalisées.

**ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même essence locale.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

**ARTICLE UA 15 – Dépassements du Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'extension existants denses regroupant l'habitat, les commerces, les services et équipements urbains constituant le pôle central de l'agglomération de Val d'Isère.

Les dispositions du présent règlement visent à affirmer le caractère central de cette zone.

- l'indice « a » correspond à une volonté de limiter le développement de l'hébergement touristique, pour le réserver à des objectifs qualitatifs précis, développés dans les articles suivants.
- Les secteurs repérés au plan par l'indice « z » sont ceux où les services compétents en matière de risques naturels sont systématiquement consultés pour toute demande de Permis de Construire.
- Le secteur UBm correspond à l'opération de La Daille, où l'urbanisation est considérée comme achevée.
- Le secteur UBtp correspond à la zone de restructuration du centre du secteur du Rafour, où la prise en compte de la qualité urbanistique nécessite des dispositions particulières.
- Le secteur UBc correspond à la zone du Coin, où des dispositions réglementaires particulières s'appliquent.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 – Occupations et utilisations du sol admises

##### 1 – Rappel :

- a) Toutes les occupations et utilisations admises au titre du présent article devront se conformer aux prescriptions contenues dans les rapports de présentation du Plan des Zones Exposées aux Avalanches (P.Z.E.A.) et au Plan des Zones Exposées aux Risques Naturels (P.Z.E.R.N.) en vigueur.

Le PPR en cours de procédure d'approbation est pris en compte au stade de son avancement actuel.

En tout état de cause, tout projet susceptible d'être concerné par les avalanches et autres risques naturels devra être subordonné à des conditions spéciales ; à cette fin, tout projet pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières après avis des services administratifs intéressés.

- b) Les dispositions résultant de l'application du Code de la Construction (article R.111.2) doivent être impérativement respectées : les normes imposées sont de 14 m<sup>2</sup> habitables et 33 m<sup>3</sup> pour les 3 premiers lits et de 10 m<sup>2</sup> et 23 m<sup>3</sup> pour les lits supplémentaires.

##### 2 – Sont notamment admis :

Les constructions à usage :

- d'habitation
- de bars, restaurants et hôtels
- de bureaux
- de commerces et services
- d'équipement collectif
- d'équipement public lié à l'urbanisation de la zone.

3 – Sont admis sous conditions :

- les installations classées soumises à déclaration dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou, lorsque celles-ci constituent des annexes aux constructions autorisées, sous réserve que celles-ci ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage de l'habitation ;
- les travaux et équipements liés à l'exploitation du domaine skiable.
- le secteur UBtp est soumis aux prescriptions et recommandations indiquées par les études de risques annexées en 4.8 du POS.
- dans le secteur UBc, la zone indiquée « p » renvoie au PPR approuvé le 27 avril 2006, qui nécessite d'être pris en compte au titre de l'article R.111-2 (voir annexe 4.8).

4 – Dans les secteurs UBa ne sont admis que :

Les constructions à usage d'habitation dans les conditions suivantes :

- pour les propriétés bâties, la réhabilitation ou la rénovation des constructions à usage d'habitation, avec extension limitée à 10% de la surface de plancher existante :
  - pour les habitations individuelles, l'extension peut être portée jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - pour la suppression des toitures à un pan ou à pans inversés, l'extension est plafonnée à 20%.
- pour les propriétés non bâties, les constructions à usage d'habitation ne dépassant pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par îlot de propriété

La création ou l'extension des établissements hôteliers bénéficiant du classement hôtel de tourisme à l'exclusion de toute autre formule.

La transformation des hôtels ayant plus de 20 ans à dater de la première année de classement de l'établissement d'origine : dans ce cas, la restructuration complète de l'ensemble immobilier est admise, les extensions étant limitées à 30% de la surface de plancher existante.

La rénovation et l'extension des hôtels ayant plus de 20 ans à dater de la première année de classement de l'établissement d'origine : le projet peut comporter, dans la limite de 30% de la surface de plancher du nouvel ensemble hôtelier, une surface de plancher destinée à l'habitation.

Les équipements publics d'infra ou de superstructure.

Les parcs de stationnement.

Les logements sociaux locatifs.

Les établissements commerciaux, de service à la clientèle touristique ou à la population résidente, ainsi que les équipements privés ouverts au public et à destination culturelle, sportive ou récréative.

La reconstruction après sinistre, sauf contraintes liées à la sécurité publique.

4.1 – Dans les secteurs UBa, sont admis en outre dans la limite des articles UB 14 et UB 15, les constructions nouvelles correspondant aux destinations énumérées au paragraphe 2 ci-dessus et à réaliser sur les terrains contigus à l'alignement repéré au plan de zonage par le symbole graphique □, dans le périmètre de restructuration du centre station.



5 – Dans le secteur UBc :

- les constructions devront respecter les dispositions du schéma de principe annexé au présent règlement,
- tout projet d'aménagement du secteur se fera sous forme de permis global.

6 – Les opérations destinées à l'hébergement touristique non hôtelier doivent comporter une surface habitable minimale moyenne par logement de 60 m<sup>2</sup> (soit une surface de plancher moyenne de 75 m<sup>2</sup>).

7 – Dans le secteur UBm ne sont admis que les aménagements correspondant à la création ou au renforcement de services liés à l'urbanisation.

Pour des motifs d'ordre technique, des adaptations aux volumes existants pourront être admises (telles que les modifications de toiture liées à des reprises d'étanchéité).

## **ARTICLE UB 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les installations classées autre que celles admises à l'article UB 1
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation de type individuel
- les terrains de camping, aires naturelles de camping, ainsi que le stationnement des caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux à l'air libre
- les habitations légères de loisirs
- en secteur UBm, toute création nouvelle de surface de plancher destinée à l'hébergement.
- en secteur UBc, le changement de destination pour les commerces et hôtels.

## **SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – Accès et voirie**

1 – Accès

1.1 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

1.2 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

1.4 – Aucune opération ne peut prendre accès sur un chemin ouvert à la circulation des seuls piétons.

2 – Voirie

2.1 – Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile.

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

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

Dans ce cas, le diamètre de la plate forme de retournement ne sera pas inférieur à 10 mètres.

#### **ARTICLE UB 4 – Desserte par les réseaux**

##### 1 – Eau potable

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

##### 2 – Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

##### 2.1 – Eaux usées

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

2.1.2 – L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, selon des normes de prétraitement fixées par la commune.

2.1.3 – Les restaurants doivent être dotés d'un bac à graisse.

##### 2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### 3 – Electricité, téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés ou torsadés sur façade.

#### **ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Rappel :

Tout surplomb du domaine public est soumis à une autorisation de voirie.

En l'absence d'indications au plan, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

1 – Il n'est pas fixé de recul par rapport aux voies publiques. Cependant, les toitures devront être orientées ou comporter des dispositifs de sorte à supprimer tout danger de chute de glace ou décharge de neige sur les voies publiques.

2 – Dispositions particulières au secteur situé rive droite de l'Isère :

Les rez-de-chaussée des façades sur le CD 902 devront présenter une galerie couverte d'une largeur minimale de 3 mètres permettant d'assurer la continuité des cheminements piétonniers, y compris dans le cas d'implantations en retrait de l'alignement (placette).

3 – Secteur UBtp :

Un recul de 16m est imposé, comme indiqué sur le plan.

#### **ARTICLE UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 – La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Par exception à la dispositions précédente, en cas de création d'une voie privée sur la limite séparative commune à deux ou plusieurs terrains, les constructions et clôtures pourront être implantées sur les limites de la voie à créer, si :

- la voie est destinée à être ouverte au public ou à plusieurs fonds
- la largeur de son emprise totale n'est pas inférieure à 7 mètres.

2 – Toutefois, la réalisation d'une seule et même construction couvrant plusieurs propriétés contiguës pourra être autorisée, à condition que l'ensemble présente une unité d'aspect architectural.

3 – Les constructions nouvelles pourront aussi s'implanter en limite de propriété, pour rejoindre une construction existante.

4 – Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,50 m peuvent être édifiées en limite séparative.

5 – Par exception au premier alinéa ci-dessus et sur les seuls terrains contigus de l'alignement repéré au plan de zonage par le symbole □ dans le périmètre de restructuration du centre station, les constructions pourront être implantées sur limite séparative sur une profondeur maximale de 22 m depuis l'alignement.

6 – En UBc, sauf indication portée au plan, les constructions pourront s'implanter en limite séparative.

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

1 – Une distance minimale d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

2 – Une tolérance de 1 m pour les balcons, débords de toiture et corniches peut être admise.

3 – En UBc : non réglementé.

#### **ARTICLE UB 9 – Emprise au sol**

1 – Restructuration du centre station

1.1 – Les constructions nouvelles doivent être comprises dans une profondeur de 22 m à compter de l'alignement repéré au plan de zonage.

1.2 – L'alinéa précédent ne s'applique pas :

- pour l'appui d'une construction nouvelle sur un pignon existant et si le projet n'a pas pour effet d'augmenter la surface de plancher autorisée dans l'emprise initiale
- pour la réalisation des annexes à la construction, et en particulier les garages
- pour la création ou l'extension des établissements hôteliers bénéficiant du classement hôtel de tourisme à l'exclusion de toute autre formule.

2 – Pour toutes les autres situations, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

3 – Secteur UBtp

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

#### **ARTICLE UB 10 – Hauteur maximum des constructions**

1 – Hauteur des constructions par rapport aux voies publiques

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies piétonnes.

2 – Hauteur absolue

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder :

- 18 m en tout point du faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux
- 21 m en tout point du faîtage pour :
  - suppression toiture à un pan ou pans inversés
  - les constructions nouvelles situées sur les alignements repérés au plan de zonage (restructuration du centre station).

Dans le secteur UBc, les constructions devront respecter les hauteurs maximales définies sur le schéma de principe :

- S1 : NGF 1841.80
- S2 : NGF 1838.50
- S3 : NGF 1837.00

Des adaptations peuvent être admises en cas de restructuration de toiture des bâtiments existants, pour la réalisation d'édicules techniques (spécialement cage d'ascenseur) et dans la limite de 2 m.

#### **ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur**

Les dispositions retenues sont stipulées dans l'annexe 3.1 au présent règlement.

#### **ARTICLE UB 12 – Stationnement**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris la circulation.

Le nombre exigé de places de stationnement sera diminué de 30% pour ceux des emplacements banalisés et accessibles au public dans le cadre d'une convention passée avec la commune.

1.1 – Pour les constructions d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un minimum de 1,5 places par logement.

- 50% de ces places devront être couvertes et intégrées dans le volume principal de construction, avec un minimum d'une place par logement
- 50% pourront être composés de places de stationnement à l'air libre
- un minimum de 0,5 place par logement devra être banalisé.

1.2 – Pour les logements locatifs à vocation sociale :

1 place minimum par logement.  
25% de ces places devront être couvertes.

2 – Pour les autres constructions

a) pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

b) pour les bureaux et établissements d'activités : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) pour les restaurants et les hôtels :  
1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et  
1 place pour 3 chambres ou 6 lits.

Pour les hôtels restaurants, les normes précédentes ne sont pas cumulatives.

d) Pour les constructions non mentionnées et notamment pour les établissements recevant du public, le nombre d'emplacements est fixé au cas par cas par l'autorité compétente, en fonction des besoins propres à l'opération.

e) Dans le secteur UBc :  
Pas de places obligatoires pour les commerces.

3 – Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain accessible de la voie publique déneigée, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale. Lesdites places de stationnement seront soit affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière, soit banalisées au moyen d'une convention à passer entre l'opérateur et la commune de Val d'Isère.

4 – A défaut, et dans les cas prévus par la Loi, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnelle au nombre de places non réalisées.

**ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même essence.

Les aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager ; les plantations devront être réalisées avec des essences locales (sorbiers, mélèzes, pins cembro).

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION**

#### **ARTICLE UB 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est de 1.

Il est de 3 pour les hôtels ne dépassant pas 80 chambres. En pareil cas, le projet est assorti d'une convention prévoyant notamment, outre des pénalités en cas de changement de destination, des modalités de prise en charge par l'aménageur des besoins en logement de personnel dépendant de l'établissement.

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

#### En UBtp

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 5424 m<sup>2</sup> d'hébergement touristique
- 1100 m<sup>2</sup> de commerces et services.

En UBc, le COS est réparti de la manière suivante :

- hôtels : 0,55
- commerces : 0,25
- habitat : 1,25

#### **ARTICLE UB 15 – Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Le dépassement du COS est autorisé afin de maintenir l'effet corps de rue du centre station et la silhouette cohérente des hauteurs instaurée, concernant :

- l'aménagement des constructions existantes,
- la reconstruction sur place d'un bâtiment de même volume, de même emprise, de même destination que le bâtiment préexistant,
- les opérations prévues à l'article UB 1-4,
- la poursuite des objectifs d'urbanisme et de renforcement des équipements du centre de la station repéré sur le plan de zonage n°2.1 par un alignement spécifique.

Le COS maximum autorisé peut être dépassé de 3 pour les hôtels ne dépassant pas 80 chambres et de 5 pour les autres cas ayant un COS, sous réserve de l'application des articles UB3 à UB13 lesquels donnent les conditions d'occupation du sol.

#### Secteur UBtp :

Il n'est pas autorisé de dépassement de C.O.S.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

---

### CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'extension de moyenne densité constituant un accompagnement du centre de Val d'Isère, à vocation dominante d'habitat.

Les dispositions du présent règlement visent à permettre une densification relative à des espaces interstitiels encore disponibles.

- l'indice « a » et « a1 » correspondent à une volonté de limiter le développement de l'hébergement touristique, pour le réserver à des objectifs qualitatifs précis, développés dans les articles suivants.
- Les secteurs repérés au plan par l'indice « z » sont ceux où les services compétents en matière de risques naturels sont systématiquement consultés pour toute demande de Permis de Construire.
- Les secteurs indicés « h1 » et « h2 » sont destinés à recevoir uniquement des logements collectifs, afin de pouvoir loger le personnel permanent et saisonnier travaillant sur la station.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UC 1 – Occupations et utilisations du sol admises

##### 1 – Rappel :

a) Toutes les occupations et utilisations admises au titre du présent article devront se conformer aux prescriptions contenues dans les rapports de présentation du Plan des Zones Exposées aux Avalanches (P.Z.E.A.) et au Plan des Zones Exposées aux Risques Naturels (P.Z.E.R.N.) en vigueur.

En tout état de cause, tout projet susceptible d'être concerné par les avalanches et autres risques naturels devra être subordonné à des conditions spéciales ; à cette fin, tout projet pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières après avis des services administratifs intéressés.

b) Les dispositions résultant de l'application du Code de la Construction (article R.111.2) doivent être impérativement respectées : les normes imposées sont de 14 m<sup>2</sup> habitables et 33 m<sup>3</sup> pour les 3 premiers lits et de 10 m<sup>2</sup> et 23 m<sup>3</sup> pour les lits supplémentaires.

##### 2 – Sont notamment admis :

Les constructions à usage :

- d'habitation de type collectif et individuel
- de bars, restaurants et hôtels
- de bureaux et services
- d'équipement collectif
- de commerces
- d'équipement public lié à l'urbanisation de la zone.

Les lotissements et divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine (AFU).

3 – Sont admis sous conditions :

- les installations classées soumises à déclaration dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou, lorsque celles-ci constituent des annexes aux constructions autorisées, sous réserve que celles-ci ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage de l'habitation ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées soumises à autorisation existantes sous réserve que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger résultant de leur présence.
- les travaux et équipements liés à l'exploitation du domaine skiable.

4 – Dans les secteurs UCa ne sont admis que :

Les constructions à usage d'habitation dans les conditions suivantes :

- pour les propriétés bâties, la réhabilitation ou la rénovation des constructions à usage d'habitation, avec extension limitée à 10% de la surface de plancher existante :
  - pour les habitations individuelles, l'extension peut être portée jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - pour la suppression des toitures à un pan ou à pans inversés, l'extension est plafonnée à 20%.
- pour les propriétés non bâties, les constructions à usage d'habitation ne dépassant pas 500 m<sup>2</sup> surface de plancher, par îlot de propriété

La création ou l'extension des établissements hôteliers bénéficiant du classement hôtel de tourisme à l'exclusion de toute autre formule.

La transformation des hôtels ayant plus de 20 ans à dater de la première année de classement de l'établissement d'origine : dans ce cas, la restructuration complète de l'ensemble immobilier est admise, les extensions étant limitées à 30% de la surface de plancher existante.

La rénovation et l'extension des hôtels ayant plus de 20 ans à dater de la première année de classement de l'établissement d'origine : le projet peut comporter, dans la limite de 30% de la surface de plancher du nouvel ensemble hôtelier, une surface de plancher destinée à l'habitation.

Les équipements publics d'infra ou de superstructure.

Les parcs de stationnement.

Les logements sociaux locatifs.

Les établissements commerciaux, de service à la clientèle touristique ou à la population résidente, ainsi que les équipements privés ouverts au public et à destination culturelle, sportive ou récréative.

La reconstruction après sinistre, sauf contraintes liées à la sécurité publique.

5 – Dans les secteurs UCa1 ne sont admis que :

La création ou l'extension des établissements hôteliers bénéficiant du classement hôtel de tourisme à l'exclusion de toute autre formule.

Les extensions sont autorisées dans la limite de 1 540m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les établissements commerciaux, de service à la clientèle touristique ou à la population résidente, ainsi que les équipements privés ouverts au public et à destination culturelle, sportive ou récréative.

La reconstruction après sinistre, sauf contraintes liées à la sécurité publique.



6 – Dans les secteurs UCh1 :

Les secteurs indicés « p » renvoient au PPR en cours de procédure d'approbation qui nécessite d'être pris en compte au titre de l'article R.111-2 (voir annexe n°4.8).

7 – Dans les secteurs UCh2 :

Les secteurs indicés « p » renvoient au PPR en cours de procédure d'approbation qui nécessite d'être pris en compte au titre de l'article R.111-2 (voir annexe n°4.8).

8 – Les opérations destinées à l'hébergement touristique non hôtelier doivent comporter une surface habitable minimale moyenne par logement de 60 m<sup>2</sup> (soit une surface de plancher moyenne de 75 m<sup>2</sup>).

## **ARTICLE UC 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping, aires naturelles de camping, ainsi que le stationnement des caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux à l'air libre
- les habitations légères de loisirs
- tous modes d'occupation et d'utilisation du sol non visés à l'article UC 1.

## **SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UC 3 – Accès et voirie**

### 1 – Accès

1.1 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

1.2 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

1.4 – Aucune opération ne peut prendre accès sur un chemin ouvert à la circulation des seuls piétons.

### 2 – Voirie

2.1 – Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile.

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

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

Dans ce cas, le diamètre de la plate forme de retournement ne sera pas inférieur à 10 mètres.

## **ARTICLE UC 4 – Desserte par les réseaux**

### 1 – Eau potable

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

### 2 – Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

#### 2.1 – Eaux usées

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

2.1.2 – L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, selon des normes de prétraitement fixées par la commune.

2.1.3 – Les restaurants doivent être dotés d'un bac à graisse.

#### 2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3 – Electricité, téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés ou torsadés sur façade.

## **ARTICLE UC 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En l'absence d'indications au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques et en aucun cas à moins de 2 mètres de l'emprise publique de la voie existante.

## **ARTICLE UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 – Sauf indication portée au plan, la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Toutefois, la réalisation d'une seule et même construction couvrant plusieurs propriétés contiguës pourra être autorisée, à condition que l'ensemble présente une unité d'aspect architectural.

3 – Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si elles sont réalisées en sous-sol, la cote de référence étant prise au terrain naturel.
- sur le mur en surélévation d'une construction existante, édifiée sur la parcelle du pétitionnaire, en limite de propriété.
- contre le mur d'une construction existante édifiée en limite de propriété, sur la propriété voisine. La hauteur et la longueur sur façade sont libres.

4 – Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative :

- si elles sont réalisées en sous-sol, la cote de référence étant prise au terrain naturel avant travaux
- pour rejoindre une construction existante édifiée en limite de propriété.

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

1 – Une distance minimale d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

2 – Une tolérance de 1 m pour les balcons, débords de toiture et corniches peut être admise.

#### **ARTICLE UC 9 – Emprise au sol**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,3.

Il est porté à 0,5 pour les établissements hôteliers et les projets concernant la réalisation de lits sociaux à gestion locative ou destinés au logement du personnel saisonnier.

Dans les secteurs UCh1 et UCa1 :

Sans objet.

Dans les secteurs UCh2 :

Le Coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

#### **ARTICLE UC 10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximum des constructions est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elle ne devra pas excéder :

- 11 m en tout point du faîtage pour les habitations individuelles
- 15 m au faîtage pour les hôtels et les restructurations architecturales
- 13 m en tout point du faîtage pour les autres catégories de construction.

Des adaptations peuvent être admises en cas de restructuration de toiture des bâtiments existants, pour la réalisation d'édicules techniques (spécialement cage d'ascenseur) et dans la limite de 2 m.

Des adaptations au présent article peuvent être accordées pour la construction ou la reconstruction d'installations de superstructures de remontées mécaniques lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs d'ordre technique ou architectural.

Dans les secteurs UCh1 :

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 24,50 mètres.

Dans les secteurs UCh2 :

La hauteur maximum ne devra pas excéder 13 mètres.

Dans les secteurs UCa1z :

La hauteur maximum ne devra pas excéder 16 mètres.

**ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur**

Les dispositions retenues sont stipulées dans l'annexe 3.1 au présent règlement.

**ARTICLE UC 12 – Stationnement**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris la circulation.

Le nombre exigé de places de stationnement sera diminué de 30% pour ceux des emplacements banalisés et accessibles au public dans le cadre d'une convention passée avec la commune.

2.2 – Pour les constructions d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un minimum de 1,5 places par logement.

- 50% de ces places devront être couvertes et intégrées dans le volume principal de construction, avec un minimum d'une place par logement
- 50% pourront être composés de places de stationnement à l'air libre
- un minimum de 0,5 place par logement devra être banalisé.

2.3 – Pour les logements locatifs à vocation sociale :

1 place minimum par logement.  
25% de ces places devront être couvertes.

2 – Pour les autres constructions

- a) pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- b) pour les bureaux et établissements d'activités : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) pour les restaurants et les hôtels :  
1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et  
1 place pour 3 chambres ou 6 lits.

Pour les hôtels restaurants, les normes précédentes ne sont pas cumulatives.

d) Pour les constructions non mentionnées et notamment pour les établissements recevant du public, le nombre d'emplacements est fixé au cas par cas par l'autorité compétente, en fonction des besoins propres à l'opération.

3 – Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain accessible de la voie publique déneigée, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale. Lesdites places de

stationnement seront soit affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière, soit banalisées au moyen d'une convention à passer entre l'opérateur et la commune de Val d'Isère.

4 – En cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas précédents, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnelle au nombre de places non réalisées.

#### **ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même essence.

Les aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager ; les plantations devront être réalisées avec des essences locales (sorbiers, mélèzes, pins cembro).

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION**

#### **ARTICLE UC 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est de 0,6.

Il est de 2 pour les hôtels ne dépassant pas 80 chambres. En pareil cas, le projet est assorti d'une convention prévoyant notamment, outre des pénalités en cas de changement de destination, des modalités de prise en charge par l'aménageur des besoins en logement de personnel dépendant de l'établissement.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations de remontées mécaniques et pour les équipements publics.

Dans les secteurs UCh1, UCh2 et UCa1 :

Le COS résulte de l'application des articles 3 à 13.

#### **ARTICLE UC 15 – Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Le dépassement du COS est autorisé afin de conserver la morphologie du tissu bâti du secteur, lequel est inscrit dans la hiérarchisation des zones urbanistiques voulues sur Val d'Isère, concernant :

- l'aménagement des constructions existantes,
- la reconstruction sur place d'un bâtiment de même volume, de même emprise, de même destination que le bâtiment préexistant,
- les opérations prévues à l'article UC 1-4.

Dans tous les cas, les projets restent plafonnés dans le cadre de l'application des articles UC3 à UC13, lesquels donnent les conditions d'occupation du sol.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond à des secteurs de faible densité affectés à l'habitat sous forme de chalets ou de petits collectifs.

- l'indice « a » correspond à une volonté de limiter le développement de l'hébergement touristique, pour le réserver à des objectifs qualitatifs précis, développés dans les articles suivants.
- Les secteurs repérés au plan par l'indice « z » sont ceux où les services compétents en matière de risques naturels sont systématiquement consultés pour toute demande de Permis de Construire.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UD 1 – Occupations et utilisations du sol admises

##### 1 – Rappel :

- a) Toutes les occupations et utilisations admises au titre du présent article devront se conformer aux prescriptions contenues dans les rapports de présentation du Plan des Zones Exposées aux Avalanches (P.Z.E.A.) et au Plan des Zones Exposées aux Risques Naturels (P.Z.E.R.N.) en vigueur.

En tout état de cause, tout projet susceptible d'être concerné par les avalanches et autres risques naturels devra être subordonné à des conditions spéciales ; à cette fin, tout projet pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières après avis des services administratifs intéressés.

- b) Les dispositions résultant de l'application du Code de la Construction (article R.111.2) doivent être impérativement respectées : les normes imposées sont de 14 m<sup>2</sup> habitables et 33 m<sup>3</sup> pour les 3 premiers lits et de 10 m<sup>2</sup> et 23 m<sup>3</sup> pour les lits supplémentaires.

##### 2 – Sont notamment admis :

Les constructions à usage :

- d'habitation
- de bars, restaurants et hôtels
- de bureaux et services
- d'équipement collectif
- d'équipement public lié à l'urbanisation de la zone.

Les lotissements et divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine (AFU).

##### 3 – Sont admis sous conditions :

- les installations classées soumises à déclaration dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou, lorsque celles-ci constituent des annexes aux constructions autorisées, sous réserve que celles-ci ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage de l'habitation ;

- L'aménagement et l'extension des installations classées soumises à autorisation existantes sous réserve que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger résultant de leur présence.
- les travaux et équipements liés à l'exploitation du domaine skiable.

Les constructions destinées à l'hébergement doivent se réaliser sous forme de 1 ou plusieurs bâtiments limités à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 4 – Dans les secteurs UDa ne sont admis que :

Les constructions à usage d'habitation dans les conditions suivantes :

- pour les propriétés bâties, la réhabilitation ou la rénovation des constructions à usage d'habitation, avec extension limitée à 10% de la surface de plancher existante :
  - pour les habitations individuelles, l'extension peut être portée jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - pour la suppression des toitures à un pan ou à pans inversés, l'extension est plafonnée à 20%.
- pour les propriétés non bâties, les constructions à usage d'habitation ne dépassant pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par îlot de propriété

La création ou l'extension des établissements hôteliers bénéficiant du classement hôtel de tourisme à l'exclusion de toute autre formule.

La transformation des hôtels ayant plus de 20 ans à dater de la première année de classement de l'établissement d'origine : dans ce cas, la restructuration complète de l'ensemble immobilier est admise, les extensions étant limitées à 30% de la surface de plancher existante.

La rénovation et l'extension des hôtels ayant plus de 20 ans à dater de la première année de classement de l'établissement d'origine : le projet peut comporter, dans la limite de 30% de la surface de plancher du nouvel ensemble hôtelier, une surface de plancher destinée à l'habitation.

Les équipements publics d'infra ou de superstructure.

Les parcs de stationnement.

Les logements sociaux locatifs.

Les établissements commerciaux, de service à la clientèle touristique ou à la population résidente, ainsi que les équipements privés ouverts au public et à destination culturelle, sportive ou récréative.

La reconstruction après sinistre, sauf contraintes liées à la sécurité publique.

5 – Les opérations destinées à l'hébergement touristique non hôtelier doivent comporter une surface habitable minimale moyenne par logement de 60 m<sup>2</sup> (soit une surface de plancher moyenne de 75 m<sup>2</sup>).

#### **ARTICLE UD 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping, aires naturelles de camping, ainsi que le stationnement des caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux à l'air libre

- les habitations légères de loisirs
- tous modes d'occupation et d'utilisation du sol non visés à l'article UD 1.

## **SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 – Accès et voirie**

#### 1 – Accès

1.1 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

1.2 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

1.4 – Aucune opération ne peut prendre accès sur un chemin ouvert à la circulation des seuls piétons.

#### 2 – Voirie

2.1 – Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile.

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

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

Dans ce cas, le diamètre de la plate forme de retournement ne sera pas inférieur à 10 mètres.

### **ARTICLE UD 4 – Desserte par les réseaux**

#### 1 – Eau potable

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

#### 2 – Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

##### 2.1 – Eaux usées

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

2.1.2 – L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, selon des normes de prétraitement fixées par la commune.

2.1.3 – Les restaurants doivent être dotés d'un bac à graisse.



## 2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3 – Electricité, téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés ou torsadés sur façade.

### **ARTICLE UD 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En l'absence d'indications au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques et en aucun cas à moins de 2 mètres de l'emprise publique de la voie existante.

Dans tous les cas, les constructions doivent avoir un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.

### **ARTICLE UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 – La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Toutefois, la réalisation d'une seule et même construction couvrant plusieurs propriétés contiguës pourra être autorisée, à condition que l'ensemble présente une unité d'aspect architectural.

3 – Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative :

- si elles sont réalisées en sous-sol, la cote de référence étant prise au terrain naturel avant travaux
- pour rejoindre une construction existante édifiée en limite de propriété.

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

1 – Une distance minimale d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

2 – Une tolérance de 1 m pour les balcons, débords de toiture et corniches peut être admise.

### **ARTICLE UD 9 – Emprise au sol**

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne peut excéder 0,3.

Il est porté à 0,5 pour les établissements hôteliers et les projets concernant la réalisation de lits sociaux à gestion locative ou destinés au logement du personnel saisonnier.

## **ARTICLE UD 10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 11 m en tout point du faitage par rapport au terrain naturel avant travaux.

Des adaptations au présent article peuvent être accordées pour la construction ou la reconstruction d'installations de superstructures de remontées mécaniques lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs d'ordre technique ou architectural.

## **ARTICLE UD 11 – Aspect extérieur**

Les dispositions retenues sont stipulées dans l'annexe 3.1 au présent règlement.

## **ARTICLE UD 12 – Stationnement**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris la circulation.

Le nombre exigé de places de stationnement sera diminué de 30% pour ceux des emplacements banalisés et accessibles au public dans le cadre d'une convention passée avec la commune.

### 1.1 – Pour les constructions d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un minimum de 1,5 places par logement.

- 50% de ces places devront être couvertes et intégrées dans le volume principal de construction, avec un minimum d'une place par logement
- 50% pourront être composés de places de stationnement à l'air libre
- un minimum de 0,5 place par logement devra être banalisé.

### 1.2 – Pour les logements locatifs à vocation sociale :

1 place minimum par logement.

25% de ces places devront être couvertes.

### 2 – Pour les autres constructions

a) pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

b) pour les bureaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) pour les restaurants et les hôtels :

1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et

1 place pour 3 chambres ou 6 lits.

Pour les hôtels restaurants, les normes précédentes ne sont pas cumulatives.

d) Pour les constructions non mentionnées et notamment pour les établissements recevant du public, le nombre d'emplacements est fixé au cas par cas par l'autorité compétente, en fonction des besoins propres à l'opération.

3 – Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain accessible de la voie publique déneigée, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale. Lesdites places de stationnement seront soit affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière, soit banalisées au moyen d'une convention à passer entre l'opérateur et la commune de Val d'Isère.

4 – En cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas précédents, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnelle au nombre de places non réalisées.

#### **ARTICLE UD 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même essence.

Les aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager ; les plantations devront être réalisées avec des essences locales (sorbiers, mélèzes, pins cembro).

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION**

#### **ARTICLE UD 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est de 0,30.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations de remontées mécaniques et pour les équipements publics.

#### **ARTICLE UD 15 – Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Le dépassement du COS est autorisé afin de conserver la morphologie du tissu bâti du secteur, lequel est inscrit dans la hiérarchisation des zones urbanistiques voulues sur Val d'Isère, concernant :

- l'aménagement des constructions existantes,
- la reconstruction sur place d'un bâtiment de même volume, de même emprise, de même destination que le bâtiment préexistant,
- les opérations prévues à l'article UD 1-4.

Dans tous les cas, les projets restent plafonnés dans le cadre de l'application des articles UD3 à UD13, lesquels donnent les conditions d'occupation du sol.

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UE**

La zone UE correspond à des secteurs réservés à l'implantation de bâtiments à caractère artisanal ou de dépôts et installations dont le voisinage n'est pas souhaitable pour l'habitation.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 1 – Occupations et utilisations du sol admises**

##### 1 – Rappel :

Toutes les occupations et utilisations admises au titre du présent article devront se conformer aux prescriptions contenues dans les rapports de présentation du Plan des Zones Exposées aux Avalanches (P.Z.E.A) et du Plan des Zones Exposées aux Risques Naturels (P.Z.E.R.N.) en vigueur.

En tout état de cause, tout projet susceptible d'être concerné par les avalanches et autres risques naturels devra être subordonné à des conditions spéciales ; à cette fin, tout projet pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières, après avis des services administratifs intéressés.

##### 2- Sont notamment admis :

- Les aménagements à destination de stationnement,
- les lotissements à destination artisanale.

##### 3 - Sont admis sous conditions :

Les constructions à destination :

- artisanal et agricole ;
- de garages et abris de matériel ;
- d'équipements publics ;

Sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants au paysage naturel ou bâti.

Les installations classées soumises à déclaration, ainsi que les installations classées soumises à autorisation dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ; les installations classées déclarées ou autorisées ne doivent pas porter atteinte à l'environnement.

Les logements de fonction dépendant des activités autorisées, et dans la limite de 50% des surfaces destinées aux activités : une convention établie avec la Commune exclura toute autre destination pour ces hébergements.

#### **ARTICLE UE 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

##### Sont interdits :

- Toutes les constructions non visées à l'article UE 1 ;

- L'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping, et le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux à l'air libre ;
- Les habitations légères de loisirs.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3– Accès et voirie**

#### 1 – Accès

1.5 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

1.6 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

1.8 - Aucune opération ne peut prendre accès sur un chemin ouvert à la circulation des seuls piétons.

#### 2 - Voirie

2.1 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

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

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

Dans ce cas, le diamètre de la plate-forme de retournement ne sera pas inférieur à 10 mètres.

### **ARTICLE UE 4– Desserte par les réseaux**

#### 1 – Eau potable

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

#### 2 - Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

##### 2.1 Eaux usées

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

Les relèvements individuels sont à la charge des constructeurs

- b) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement selon des normes de prétraitement fixées par la Commune.

## 2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales : le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération, et au terrain.

## 3- Electricité, téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

### **ARTICLE UE 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **ARTICLE UE 6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 7 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE UE 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, les débords de toiture n'étant pas comptés dans la limite de 1,20 mètres ;

Toutefois, la réalisation d'une seule et même construction couvrant plusieurs propriétés contigües pourra être autorisée, à condition que l'ensemble présente une unité d'aspect architectural.

### **ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Une distance minimale d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus,
2. Une tolérance de 1 mètre pour les balcons, débords de toiture et corniches peut être admise.

### **ARTICLE UE 9 - Emprise au sol**

Le Coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,70.

### **ARTICLE UE 10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant travaux.

Des adaptations pourront être admises pour des dépassements justifiés par des impératifs techniques.

### **ARTICLE UE 11– Aspect extérieur**

Les dispositions retenues sont stipulées dans l'annexe (3.1) au présent règlement.

### **ARTICLE UE 12 – Stationnement**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris la circulation.

Il sera exigé :

#### 1 – Pour les constructions d'habitation

1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1,5 places par logement.

- 50% de ces places devront être couvertes ;
- 50% pourront être composés de places de stationnement à l'air libre.

Toutefois, le nombre de places de stationnement sera diminué de 30 % si les places sont banalisées et accessibles au public.

#### 2 - Pour les autres constructions :

e) pour les bureaux :

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

f) pour les établissements industriels :

1 place pour 2 emplois industriels ou artisanaux.

3 – En cas de non respect des dispositions contenues dans l'alinéa ci-dessus, il sera fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnelle au nombre de places non réalisées.

### **ARTICLE UE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même essence locale.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

**ARTICLE UE 15 – Dépassements du Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet



## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

### CARACTERE DE LA ZONE UF

Cette zone vise à l'organisation et la satisfaction des besoins collectifs directement liés au tourisme estival et hivernal, et à la pratique des sports et des loisirs.

Cette zone comprend :

- La zone UFa couvrant le secteur des Richardes à usage de loisirs l'été (tennis).
- La zone UFb du Laisinant aménagée en terrain de camping.
- Les secteurs repérés au plan par l'indice « z » sont ceux où les services compétents en matière de risques naturels sont systématiquement consultés pour toute demande de Permis de Construire.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UF 1– Occupations et utilisations du sol admises

##### 1 – Rappel :

Toutes les occupations et utilisations admises au titre du présent article devront se conformer aux prescriptions contenues dans les rapports de présentation du Plan des Zones Exposées aux Avalanches (P.Z.E.A) et du Plan des Zones Exposées aux Risques Naturels (P.Z.E.R.N.) en vigueur.

En tout état de cause, tout projet susceptible d'être concerné par les avalanches et autres risques naturels devra être subordonné à des conditions spéciales ; à cette fin, tout projet pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières, après avis des services administratifs intéressés.

##### 2- Sont admis sous conditions :

- En zone UFa, les aménagements d'intérêt général destinés à la pratique estivale des loisirs touristiques et sportifs liés à la montagne, à condition que ceux-ci ne soient pas de nature à porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.
- En zone UFb, les aménagements destinés exclusivement à la pratique estivale des loisirs touristiques et sportifs et en particulier, les terrains de camping et caravanning, sous réserve que ceux-ci ne soient pas utilisés pendant la période hivernale, ainsi que les constructions à usage collectif indispensables à l'exercice de ces activités, à condition que celles-ci ne soient pas de nature à porter atteinte à la qualité des sites et paysages.
- Les aménagements à usage de stationnement de véhicules, les garages et parkings couverts, et abris de matériel.
- Les installations classées soumises à déclaration lorsqu'elles constituent des annexes aux équipements urbains ou aux constructions autorisées dans la zone.
- Les logements de fonction dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher indispensables au fonctionnement des installations admises à raison d'un logement par établissement.
- Les affouillements et les exhaussements de sol pour les aménagements sportifs ou de loisirs.

#### ARTICLE UF 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes les constructions non visées à l'article UF 1 ci-dessus ;
- Les lotissements et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- L'installation de terrain de camping, d'aires naturelles de camping, et le stationnement de caravanes et de camping-cars, à l'exception du secteur UFb ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et de vieux véhicules à l'air libre ;
- Toute construction située en « zone rouge » au Plan des Zones Exposées aux Avalanches et aux Risques naturels.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UF 3– Accès et voirie**

1 – Accès

1.9 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

1.10 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

1.12 - Aucune opération ne peut prendre accès sur un chemin ouvert à la circulation des seuls piétons.

2 - Voirie

2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

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

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

Dans ce cas, le diamètre de la plate-forme de retournement ne sera pas inférieur à 10 mètres.

**ARTICLE UF 4– Desserte par les réseaux**

1 – Eau potable

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

## 2 - Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

### 2.1 Eaux usées

- 2.1.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 2.1.2. – L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, selon les normes de prétraitement fixées par la Commune.
- 2.1.3. – Les restaurants doivent être dotés d'un bac à graisse.

### 2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales : le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3- Electricité, téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

## **ARTICLE UF 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **ARTICLE UF 6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UF 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives
  - en cas de constructions simultanées de part et d'autres des limites séparatives ;
  - pour s'appuyer sur un bâtiment existant édifié sur la limite séparative ;
  - en cas de réalisation d'une construction annexe dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,5 mètres.
- 2- Dans le cas contraire, la distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- 3- Cette distance pourra être diminuée d'1 mètre pour ce qui concerne les corniches, débords de toiture et balcons.

**ARTICLE UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 1- Une distance minimale d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- 2- Une tolérance de 1 mètre pour les balcons, débords de toiture et corniches peut être admise.

**ARTICLE UF 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**ARTICLE UF 10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres en tout point du faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

**ARTICLE UF 11– Aspect extérieur**

Les dispositions retenues sont stipulées dans l'annexe (3.1) au présent règlement.

**ARTICLE UF 12 – Stationnement**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris la circulation.

Il sera exigé :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement ;

- 50% de ces places devront être couvertes,
- 50% pourront être composées de places de stationnement à l'air libre,

2 - Pour les autres constructions :

g) pour les commerces :

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

h) pour les bureaux :

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

3 – En cas de non respect des dispositions contenues dans l'alinéa ci-dessus, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnelle au nombre de place non réalisées.

**ARTICLE UF 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions et par les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même essence locale.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UF 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UF 3 à UF 14.

#### **ARTICLE UF 15 – Dépassements du Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet

## CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### CARACTERE DE LA ZONE UP

La zone UP résulte de l'incorporation au Plan d'Occupation des Sols du plan d'aménagement de zone de la Z.A.C. de la Légettaz, prononcée par la délibération du 26 janvier 1995.

Le plan distingue :

- Le secteur UP1 à vocation principale d'hôtellerie et d'habitat touristique.
- Les secteurs UP2 et UP3 à vocation d'habitat touristique.
- Le secteur UP4 à vocation d'habitat touristique dit de « Jardin Alpin », (petits collectifs ou individuels), composé autour des espaces collectifs.
- Le secteur UP5, où aucune construction, en superstructure ou enterrée, n'est autorisée, afin de préserver le caractère du site et du paysage.
- Les secteurs repérés au plan par l'indice « z » sont ceux où les services compétents en matière de risques naturels sont systématiquement consultés pour toute demande de Permis de Construire.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UP 1– Occupations et utilisations du sol admises

1 – Rappel :

a) Toutes les occupations et utilisations admises au titre du présent article devront se conformer aux prescriptions contenues dans les rapports de présentation du Plan des Zones Exposées aux Avalanches (P.Z.E.A) et du Plan des Zones Exposées aux Risques Naturels (P.Z.E.R.N.) en vigueur.

En tout état de cause, tout projet susceptible d'être concerné par les avalanches et autres risques naturels devra être subordonné à des conditions spéciales ; à cette fin, tout projet pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières, après avis des services administratifs intéressés.

b) Les dispositions résultant de l'application du Code de la Construction (article R 111.2) doivent être impérativement respectées : les normes imposées sont de 14 m<sup>2</sup> habitables et 33 m<sup>3</sup> pour les 4 premiers lits et de 10 m<sup>2</sup> et de 23 m<sup>3</sup> pour les lits supplémentaires.

2- Sont admises :

Les constructions à usage :

- d'habitation ;
- de bars, de restaurants et hôtels ;
- de bureaux et services ;
- d'équipement collectif et de remontée mécanique ;
- de commerces.

3- Sont admis sous conditions :

- les installations classées soumises à déclaration dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou, lorsque celles-ci constituent des annexes aux constructions

autorisées, sous réserve que celles-ci ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage de l'habitation ;

- l'aménagement et l'extension des installations classées soumises à autorisation existantes sous réserve que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger résultant de leur présence ;
- l'aménagement des constructions existantes, à condition qu'il n'ait pas pour objet, un changement d'affectation contraire au statut de la zone ;
- les aménagements et ouvrages à usage de stationnement de véhicules, sous réserve que ceux-ci ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux ;
- les installations d'intérêt général à caractère d'ouvrages techniques telles que station de transformation EDF, station de pompage, réservoirs d'eau et autres ouvrages techniques sous forme notamment de tunnels, viaducs, passerelles, gares, exhaussements et affouillements du sol, et toutes installations de transport de personnes (remontées mécaniques), matériel et mise en place de matériel de neige artificielle sous réserve d'un traitement approprié susceptible d'assurer leur intégration dans l'environnement.

## **ARTICLE UP 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Tous modes d'occupation et d'utilisation du sol non visés à l'article 1 ;
- Dans le secteur UP 5 : aucune construction, en superstructure ou enterrée, n'est autorisée.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- les terrains de camping, aires naturelles de camping, ainsi que le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- les décharges et dépôts de matériaux à l'air libre ;
- toute construction située le cas échéant en « zone rouge » au Plan des Zones Exposées aux Avalanches et aux Risques Naturels ;
- les habitations légères de loisirs.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UP 3– Accès et voirie**

#### 1 – Accès

1.13 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

1.14 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

1.16 - Aucune opération ne peut prendre accès sur un chemin ouvert à la circulation des seuls piétons.

## 2 - Voirie

2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

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

## **ARTICLE UP 4– Desserte par les réseaux**

### 1 – Eau potable

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

### 2 - Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

#### 2.1 Eaux usées

- 2.1.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 2.1.2. – L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, selon des normes de prétraitement fixées par la Commune.
- 2.1.3. – Les réseaux des restaurants doivent être dotés d'un bac à graisse.

#### 2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales : le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

### 3– Electricité, téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

## **ARTICLE UP 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé



## **ARTICLE UP 6– Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces collectifs**

### 1- Dispositions générales applicables aux secteurs UP1, UP2 et UP3 :

Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait par rapport aux voies et espaces collectifs.

Par ailleurs, dans tous les cas, les constructions pourront être réalisées en encorbellements au-dessus de 3,50 mètres du sol de la rue dans le cas où la largeur du trottoir est au moins égale à la largeur du dépassement ainsi qu'en survol des voies et espaces collectifs (arches) à une hauteur minimale de 4,10 mètres par rapport au niveau de la rue.

### 2- Dispositions particulières au secteur UP4 :

Les constructions ne pourront pas être implantées avec un recul supérieur à 11 mètres par rapport à l'axe des voies et espaces collectifs. Toutefois, des retraits ponctuels seront admis pour la création de placettes, et aires d'accès aux garages.

## ARTICLE UP 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à trois mètres sauf dans les secteurs UP3 et UP4 où cette distance peut être ramenée à 1,50 mètre.

Toutefois, la réalisation d'une seule et même construction couvrant plusieurs propriétés contigües pourra être autorisée, à condition que l'ensemble présente une unité d'aspect architectural.

Les constructions annexes dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,50 mètres peuvent être édifiées en limite séparative si elles figurent dans le dossier de permis de construire de la construction principale sur la même parcelle.

2- Dans le cas particulier des limites séparatives confondues avec celles de la zone UP la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Les débords de toitures inférieurs à 1,20 mètre ne sont pas comptés dans ces distances.

Toutefois, les bâtiments annexes pourront être édifiés en limite séparative, à condition de ne pas présenter d'ouvertures sur celle-ci et que la hauteur totale des constructions n'excède pas 3 mètres par rapport au terrain naturel en aval de celui-ci.

## **ARTICLE UP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions.

## **ARTICLE UP 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE UP 10 – Hauteur maximum des constructions**

### 1- Hauteur des constructions par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points majorée de 4 mètres si le bâtiment est à l'aval de la voie, et majorée à la fois de 4 mètres et de la différence d'altitude entre la

voie et le premier niveau habitable du bâtiment à concurrence de 4 mètres maximum, si le bâtiment est à l'amont de la voie.

Une adaptation de 1,50 mètre pourra être accordée si la hauteur déterminée comme il est indiqué au présent article ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

## 2- Hauteur absolue

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le niveau le plus bas du terrain existant après travaux au droit de la façade la plus haute, et le sommet de la construction, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Dans le cas où la construction est composée d'une succession de corps de bâtiment au faîtage décalé, s'étageant dans la pente, cette hauteur est calculée séparément pour chacun de ces corps de bâtiment.

Pour les bâtiments réalisés en amont des voies et en bordure de celles-ci à l'alignement ou non, la hauteur maximum pourra être majorée de la différence d'altitude entre la voie et le terrain naturel avant terrassement de la voie lorsque celle-ci est en tranchée. Il en serait de même dans le cas où un bâtiment serait construit au-dessus d'une voie en tranchée.

### a) Dispositions applicables aux secteurs UP1, UP2 et UP3

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder :

- 13 mètres en tout point de la sablière
- 15 mètres en tout point du faîtage.

### b) Dispositions applicables en secteur UP4

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder :

- 9 mètres en tout point de la sablière
- 12 mètres en tout point du faîtage

### c) Dispositions particulières aux remontées mécaniques

Les règles de hauteur indiquées ci-dessus ne sont pas applicables aux installations de superstructures de remontées mécaniques.

## **ARTICLE UP 11– Aspect extérieur**

### **A-DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 1- Mouvements de sol

Sont interdits les mouvements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti.

La pente des talus ne devra pas excéder 60 % et 20 % de plus que la pente du terrain naturel. Des murs de soutènement revêtus de pierre seront édifiés lorsque les caractéristiques de pente ne pourront être respectées.

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

Les pentes des talus en bordure des voies publiques ne sont pas limitées.

## 2- Entretien des abords

Les espaces entourant les bâtiments doivent être propres et entretenus. Dès la fin de la construction de ces bâtiments, ils doivent être libérés de tout dépôt de matériaux ou de gravats. Si l'enlèvement de ces objets n'a pas été fait dans les trois mois suivant la fin des travaux, la commune pourra les faire enlever aux frais du constructeur.

## 3- Clôtures

Les clôtures, tant sur l'alignement que sur les limites séparatives, sont absolument interdites de manière à permettre le libre passage des skieurs.

## 4- Publicité et enseignes

Toute publicité par voie d'affichage, de panneaux ou d'inscriptions de quelque sorte qu'elle soit, est interdite, sauf la dénomination des établissements ou des immeubles.

### **Dispositions particulières concernant les commerces et services**

Les enseignes directement liées à l'activité exercée sur place ne pourront être autorisées que dans la zone comprise entre le sol extérieur et le plancher haut du rez-de-chaussée sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de nuire à l'esthétique du lieu. Celles-ci devront faire l'objet d'une autorisation de la commune.

## **B- DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

De façon générale :

1- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture d'un type régional étranger à la région.

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings agglomérés.

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

2- Dans les ensembles de bâtiments, l'unité des couvertures quant à leur forme et à leur pente, devra être réalisée. Les toitures des constructions principales doivent être à pans multiples dans le sens convexe avec une pente comprise entre 35 et 60 %. Lorsque la toiture est à deux pans, leur pente doit être identique. La longueur du faîtage n'excèdera pas 25 mètres par volume de toiture.

Les toitures devront présenter un débord supérieur à 0,80 mètre.

Les couvertures de couleur violente ou réfléchissante sont interdites. Seules sont autorisées les couvertures de schiste-lauze, les ardoises épaisses conçues en porte neige et les tavaillons ou similaires.

3- Les parties maçonnées des façades devront être obligatoirement constituées de pierres locales, béton brut conçu pour cette finition, ou autres matériaux enduits dans des teints neutres à l'exclusion du blanc cru.

De manière générale, les contrastes de couleurs et tonalités de façades devront être réservés à des accents de faible surface.

Les garde—corps de balcons seront constitués à base de bois, les barreaudages ou lames disposés dans le sens vertical.

### Dispositions particulières à chaque secteur

- Secteur UP1 et UP2 : les façades nord et les façades aval devront être revêtues de pierre sur un tiers de leur superficie totale.
- Secteur UP3 : les enduits sont interdits : les façades devront être revêtues de pierre et bois ; les toitures étant couvertes de lauzes.
- Secteur UP4 : les enduits de façades ne pourront couvrir qu'un tiers maximum de la superficie totale des façades : les autres matériaux utilisés se répartissant entre pierre et bois.

Les façades vues des parkings souterrains feront l'objet d'un traitement particulier (utilisation de bois, pierre, enduits, etc...).

## ARTICLE UP 12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> avec au minimum 1 place par logement.

Il sera exigé :

### 1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.

L'ensemble des places exigées devra être couvert. Des places de stationnement visiteurs supplémentaires pourront être réalisées à l'air libre.

### 2 - Pour les autres constructions :

i) pour les petits commerces isolés :

- 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de vente

j) pour les bureaux ou autres activités professionnelles :

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

k) pour les restaurants et les hôtels :

- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et
- 1 place pour 3 chambres ou 6 lits.

l) pour les salles de spectacles et de réunion, ainsi que les salles de jeux, stades, etc..., si elles sont ouvertes au public.

- 1 place pour 5 sièges.

3 – Les parkings pourront être réalisés soit sur le terrain de l'opération, soit sur un autre terrain accessible de la voie publique déneigée à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 mètres de la construction principale. Lesdites places de stationnement seront soit affectées aux

utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière, soit banalisées au moyen d'une convention à passer entre l'opérateur et la Commune de Val d'Isère.

#### **ARTICLE UP 13 – Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de mélèzes.

Les aires de stationnement non couvertes le cas échéant, devront être complantées de mélèzes à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UP 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

L'ensemble des surfaces maximales de planchers hors œuvre nettes autorisées sur la zone est fixé à 30.000 m<sup>2</sup> dans les conditions définies ci-dessous :

- Secteur UP1 : La surface de plancher totale autorisée est de 18.000 m<sup>2</sup>
- Secteur UP2 : La surface de plancher totale autorisée est de 6.800 m<sup>2</sup>
- Secteur UP3 : La surface de plancher totale autorisée est de 2.200 m<sup>2</sup>
- Secteur UP4 : La surface de plancher totale autorisée est de 3.000 m<sup>2</sup>
- Secteur UP5 : Aucune surface de plancher n'est autorisée.

#### **ARTICLE UP 15 – Dépassement de la densité**

Le dépassement des possibilités maximales d'occupation des sols définies à l'article 14 ci-avant est autorisé exclusivement par reports des surfaces de planchers autorisées d'un secteur à l'autre, dans la limite de la surface maximale autorisée sur l'ensemble de la zone, soit 30.000 m<sup>2</sup> de planchers hors œuvre nets.

---

# TITRE 3

---

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE INA**

Cette zone comprend des terrains naturels ou urbains destinés à recevoir une urbanisation organisée ou à restructurer. L'urbanisation peut y être conduite après que soient définies les conditions d'insertion des projets dans le site et après que la commune se soit assurée que la nature et les modalités de l'opération soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et respecte la réglementation en vigueur.

Dans le cadre de la réglementation en vigueur une participation pourra être demandée aux aménageurs. En tout état de cause, les opérations ne peuvent donner lieu à un accroissement des charges publiques, qui ne soit compensé.

- Les secteurs repérés au plan par l'indice « z » sont ceux où les services compétents en matière de risques naturels sont systématiquement consultés pour toute demande de Permis de Construire.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE INA 1– Occupations et utilisations du sol admises**

##### 1 – Rappel :

a) Toutes les occupations et utilisations admises au titre du présent article devront se conformer aux prescriptions contenues dans les rapports de présentation du Plan des Zones Exposées aux Avalanches (P.Z.E.A) et du Plan des Zones Exposées aux Risques Naturels (P.Z.E.R.N.) en vigueur. En tout état de cause, tout projet susceptible d'être concerné par les avalanches et autres risques naturels devra être subordonné à des conditions spéciales ; à cette fin, tout projet pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières, après avis des services administratifs intéressés.

b) Les dispositions résultant de l'application du Code de la Construction (article R 111.2) doivent être impérativement respectées : les normes imposées sont de 14 m<sup>2</sup> habitable et 33 m<sup>3</sup> pour les 4 premiers lits et de 10 m<sup>2</sup> et 23 m<sup>3</sup> pour les lits supplémentaires.

##### 2- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- b) La reconstruction après sinistre, le cas échéant, sous réserve de prescriptions particulières ;
- c) Les opérations d'ensemble, couvrant la totalité d'un secteur repéré au plan de zonage, et prenant notamment la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), d'une Association Foncière Urbaine (A.F.U.), d'un lotissement ou d'un Permis de Construire groupé ;

Ces opérations d'ensemble doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 3 ci-après, ainsi que les conditions suivantes :

- Secteur INAd1 - La Daille

La surface de plancher maximum autorisée est fixée à 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
La réalisation prendra la forme de deux chalets au minimum, présentant une hauteur au faîtage qui ne pourra pas excéder 11 mètres.

- Secteur INAd2 - Le Crêt

La surface maximum autorisée est fixée à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Secteur INAd3 – Le Crêt

La surface maximum autorisée est fixée à 1.200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Secteur INAc4 – Le Cacheolet

Les constructions autorisées ne peuvent concerner que la réalisation de lits sociaux à gestion locative ou destinés au logement du personnel saisonnier.

La surface maximum autorisée est fixée à 4.100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le programme de stationnement comportera sur limite foncière, 85 emplacements de stationnement dont au minimum 35 places couvertes.

- Secteur INAc5 – Le Cacheolet

La surface maximum autorisée est fixée à 3.300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les surfaces habitables doivent être réservées à l'habitat permanent (non touristique).

- Secteur INAb6 – Le Rafour

L'aménagement et la construction de ce secteur sont admises pour les destinations et les surfaces de plancher maximales suivantes :

\*hébergements touristiques : 3.400 m<sup>2</sup>, augmentés de 640 m<sup>2</sup> en cas de suppression du chalet existant ;

\*commerces et services : 1.100 m<sup>2</sup>

- Secteur INAd7 – Le Chatelard

L'opération devra comprendre les dispositions nécessaires au passage de la piste de ski alpin, et des solutions architecturales cohérentes avec le hameau (réalisation sous forme de 3 chalets, accolés ou non, au minimum).

La surface maximum autorisée est fixée à 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Secteur INAc8 – La Balme

L'opération est réservée exclusivement à la réalisation d'établissements hôteliers bénéficiant du classement hôtel de tourisme, ainsi que des services à la clientèle directement liés au fonctionnement des établissements.

L'opération sera assortie d'une convention stipulant notamment, outre les pénalités prévues en cas de changement de destination, les modalités de prise en charge par l'aménagement, de la totalité des besoins en logement de personnel, générés par l'établissement nouveau.

La surface de plancher maximum autorisée est fixée à 6.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Secteur INAc9 – La Balme

La surface maximum autorisée est fixée à 1.500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



- Secteur INAc10 – Rond Point des Pistes

Le programme est réservé à l'achèvement d'une opération immobilière (traitement des pignons aveugles).

La surface maximum autorisée est fixée à 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Secteur INAb11 – Le Chantel

L'opération est réservée à une restructuration d'une urbanisation située en front de neige : le programme comportera au moins 80 % des surfaces réservés à l'hôtellerie.

La surface maximum autorisée est fixée à 3.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Secteur INAc12 – Rond Point des Pistes

Le programme est réservé à la réalisation d'installations techniques liées au fonctionnement de la station, tels qu'ateliers, locaux administratifs, garages, etc ...

- Secteur INAb13 – Le Rafour

La surface maximum autorisée est de 1.800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Secteur INAc14 – Le Cachelet

La surface maximum autorisée est de 1.200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Secteur INAa15 – Le Fornet

Le programme est réservé à la restructuration de la gare de départ du téléphérique du Fornet : l'opération devra permettre la réintégration architecturale des installations dans le cadre de la réhabilitation du village du Fornet, ainsi que la réalisation d'installations de services à la clientèle (accueil, sanitaires, restauration, ...) et de surfaces destinées à l'hébergement.

L'opération pourra comprendre, outre les locaux techniques, des surfaces de plancher destinées à la restauration, à l'hébergement du personnel d'exploitation ainsi que, dans la limite maximale de 30 % de la surface de plancher de l'ensemble immobilier des surfaces de plancher destinées à l'hébergement touristique.

Les surfaces de plancher du futur ensemble immobilier, compte tenu des surfaces existantes, sont plafonnées comme suit :

- restauration	: 350 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- logement de service	: 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- logements touristiques	: 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- locaux techniques	: 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Des prescriptions particulières sont imposées pour ce qui concerne le traitement architectural : elles sont stipulées dans l'annexe 3.1 au présent règlement.

d) Les opérations destinées à l'hébergement touristique non-hôtelier, doivent comporter une surface habitable minimale moyenne par logement de 60 m<sup>2</sup> (soit 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

### 3- Dispositions réglementaires liées aux opérations d'ensemble

Les modes d'occupation et d'utilisation des sols admis sont ceux des zones auxquelles sont assimilés les secteurs INA, et précisés comme suit :

UA1, alinéas 1, 2,3 et 5 pour les secteurs INAa
UB1, alinéas 1, 2,3 et 5 pour les secteurs INAb
UC1, alinéas 1, 2,3 et 5 pour les secteurs INAc
UD1, alinéas 1, 2,3 et 5 pour les secteurs INAd

## **ARTICLE INA 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits en zone INAA, INAb, INAc et INAd, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article INA1.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières ;
- l'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping et le stationnement de caravanes ;
- les décharges, les dépôts de matériaux et de véhicules à l'air libre.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE INA 3 à INA 13**

1- Les conditions de l'occupation du sol sont celles disposées aux articles 3 à 8 et 10 à 13 des zones U auxquelles sont ci-dessous renvoyés les différents secteurs de la zone INA :

- Zone UA pour les secteurs INAA
- Zone UB pour les secteurs INAb
- Zone UC pour les secteurs INAc
- Zone UD pour les secteurs INAd

2- Article INA 9 – Emprise au sol

Non réglementé

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE INA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles INA 1 à INA 13.

### **ARTICLE INA 15 – Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INAe

---

### CARACTERE DE LA ZONE INAe

La zone INAe correspond à un secteur destiné à une urbanisation future, compte tenu d'un niveau d'équipement et de desserte actuellement insuffisant et de volonté communale de promouvoir une urbanisation organisée liée à la situation du terrain au regard de la station.

L'urbanisation interviendra après autorisation spécifique du Préfet de la Région au titre des Unités Touristiques Nouvelles, et dans le cadre d'une convention d'aménagement.

Ce secteur permet en particulier la réalisation d'un complexe polyvalent nécessaire au développement touristique de Val d'Isère.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE INAe 1– Occupations et utilisations du sol admises

##### 1 – Rappel :

a) Toutes les occupations et utilisations admises au titre du présent article devront se conformer aux prescriptions contenues dans les rapports de présentation du Plan des Zones Exposées aux Avalanches (P.Z.E.A) et du Plan des Zones Exposées aux Risques Naturels (P.Z.E.R.N.).

En tout état de cause, tout projet susceptible d'être concerné par les avalanches et autres risques naturels devra être subordonné à des conditions spéciales ; à cette fin, tout projet pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières, après avis des services administratifs intéressés.

b) Les dispositions résultant de l'application du Code de la Construction (article R 111.2) doivent être impérativement respectées : les normes imposées sont de 14 m<sup>2</sup> habitables et 33 m<sup>3</sup> pour les 4 premiers lits et de 10 m<sup>2</sup> et 23 m<sup>3</sup> pour les lits supplémentaires.

##### 2- Sont admises sous condition :

##### Les constructions à usage :

- d'habitation de type collectif ;
- de bars, de restaurants et hôtels ;
- d'équipement collectif ;
- les parcs de stationnements.

##### 3- Conditions de réalisation

1- Les aménagements doivent s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du secteur repéré au plan et prenant la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), d'un lotissement ou d'un Permis de Construire Groupé (dans les conditions prévues par l'article R 421.7.1 du Code de l'Urbanisme).

2- L'urbanisation autorisée est limitée sur ce secteur, à 19.050 m<sup>2</sup> de SHON répartis comme suit :

- 7.100 m<sup>2</sup> SHON au maximum réservés à l'urbanisation touristique,
- 6.000 m<sup>2</sup> SHON au minimum réservés à l'hôtellerie,

- 4.800 m<sup>2</sup> SHON réservés à un équipement collectif comprenant salle de réunion, salle de spectacle, y compris équipements récréatifs ou de restauration associés,
- 700 m<sup>2</sup> SHON réservés à un complexe de restauration,
- 450 m<sup>2</sup> SHON réservés à des lits de service, bénéficiant de financement de l'Etat, et dans le cadre d'une gestion locative.

## **ARTICLE INAe 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

### Sont interdits

Tous modes d'occupation et d'utilisation du sol non visé à l'article INAe 1.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE INAe 3– Accès et voirie**

#### 1 – Accès

- 1.17 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.18 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.19 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2 - Voirie

- 2.1 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.
- 2.2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ARTICLE INAe 4– Desserte par les réseaux

#### 1 – Eau potable

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

#### 2 - Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

##### 2.1 Eaux usées

- 2.1.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 2.1.2. – L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, selon des normes de prétraitement fixées par la Commune.
- 2.1.3 – Les restaurants doivent être dotés d'un bac à graisse.

## 2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3- Electricité, téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés ou torsadés sur façades.

### **ARTICLE INAe 5– Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **ARTICLE INAe 6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la route de la Balme.

Il n'est pas fixé de recul minimum pour les voies de desserte internes du secteur dans la mesure où des itinéraires spécifiques sont mis à disposition des piétons, et si toutes les dispositions sont prises par ailleurs pour assurer le déneigement et le stockage de la neige de façon satisfaisante.

### **ARTICLE INAe 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent tenir compte des marges d'isolement portées au plan.

A défaut l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra se référer aux dispositions des articles 675 et suivants du Code Civil.

### **ARTICLE INAe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 1- Une distance minimale d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- 2- Une tolérance de 1 mètre pour les balcons, débords de toiture et corniches peut être admise.

### **ARTICLE INAe 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE INAe 10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximum des constructions prise en tout point du faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux ne devra pas excéder 18 mètres.

#### **ARTICLE INAe 11– Aspect extérieur**

Les dispositions retenues sont stipulées dans l'annexe (3.1) au présent règlement.

#### **ARTICLE INAe 12 – Stationnement**

1- Le stationnement de surface est interdit.

2- Il est imposé :

a) pour les constructions d'habitation :

1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

b) pour les restaurants et hôtels :

1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et

1 place pour 3 chambres

c) pour les équipements collectifs et salles de spectacles, il est prévu un minimum de :

1 place pour 5 sièges

#### **ARTICLE INAe 13 – Espaces libres et plantations**

L'ensemble des surfaces au sol non occupé par les constructions et par les aires de stationnement à l'air libre devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même essence locale.

#### **ARTICLE INAe 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles INAe 1 à INAe 13.

#### **ARTICLE INAe 15 – Dépassements du Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INAr

---

### CARACTERE DE LA ZONE INAr

La zone INAr correspond à un secteur de restructuration du centre. Les opérations d'aménagements propres à ce secteur ont été arrêtées dans le cadre de la Z.A.C. de VAL VILLAGE.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE INAr 1– Occupations et utilisations du sol admises

##### 1 – Rappel :

a) Toutes les occupations et utilisations admises au titre du présent article devront se conformer aux prescriptions contenues dans les rapports de présentation du Plan des Zones Exposées aux Avalanches (P.Z.E.A) et du Plan des Zones Exposées aux Risques Naturels (P.Z.E.R.N.) en vigueur.

En tout état de cause, tout projet susceptible d'être concerné par les avalanches et autres risques naturels devra être subordonné à des conditions spéciales ; à cette fin, tout projet pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières, après avis des services administratifs intéressés.

b) Les dispositions résultant de l'application du Code de la Construction (article R 111-2) doivent être impérativement respectées : les normes imposées sont de 14 m<sup>2</sup> habitables et 33 m<sup>3</sup> pour les 4 premiers lits et de 10 m<sup>2</sup> et 23 m<sup>3</sup> pour les lits supplémentaires.

##### 2- Sont notamment admis :

Les constructions à usage :

- d'habitation de type collectif,
- de bars, restaurants et hôtels,
- de bureaux,
- d'équipement collectif,
- de commerces et services.

Les lotissements et divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine (A.F.U.).

##### 3 - Sont admis sous conditions :

- les installations classées soumises à déclaration dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou, lorsque celles-ci constituent des annexes aux constructions autorisées, sous réserve qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage de l'habitation ;

- l'aménagement et l'extension des installations classées soumises à autorisation existante sous réserve que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger résultant de leur présence ;

- l'aménagement, la reconstruction, l'extension, la surélévation des constructions existantes, à condition qu'il n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone ;

- les aménagements à usage de stationnement de véhicules sous réserve que celles-ci ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux ;

- les clôtures sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

#### 4 – Conditions de réalisation

Dans le cadre de la convention liée à la mise en œuvre de la Z.A.C. de VAL VILLAGE, et de l'avenant en date du 24.11.1988, l'urbanisation autorisée est limitée à 17.240 m<sup>2</sup> SHON.

L'urbanisation autorisée est limitée sur ce secteur par les termes de la convention d'aménagement et de ses avenants éventuels, passée entre la commune et l'aménageur.

#### **ARTICLE INAr 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits en zone INAr, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article INAr 1.

Sont notamment interdits :

- Les constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères et de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,
- L'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping et le stationnement de caravanes ;
- Les décharges, les dépôts de matériaux et de véhicules à l'air libre.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE INAr 3– Accès et voirie**

##### 1 – Accès

1.20 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

1.21 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

##### 2 - Voirie

2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

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

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

#### **ARTICLE INAr 4– Desserte par les réseaux**

##### 1 – Eau potable

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



## 2 - Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

### 2.1 Eaux usées

- 2.1.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 2.1.2. – L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, selon des normes de prétraitement fixées par la Commune.
- 2.1.3 – Les restaurants doivent être dotés d'un bac à graisse.

### 2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales : le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3– Electricité, téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés ou torsadés sur façade.

## **ARTICLE INAr 5– Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **ARTICLE INAr 6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les façades sur rue pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée en vue de l'aménagement de placettes, trottoirs, galeries. La partie non construite sur rue sera traitée en aménagement public.

Le cas échéant, des volumes en encorbellements sont autorisés, au-dessus de 3,50 mètres du sol de la rue dans le cas où la largeur du trottoir est égale à la largeur du dépassement. Ceci ne s'applique qu'aux débords de toitures et balcons dans la limite de 1,20 mètres. La réalisation d'arches est admise à une hauteur de 4,20 mètres.

## **ARTICLE INAr 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la réalisation d'une seule et même construction couvrant plusieurs propriétés contiguës pourra être autorisée, à condition que l'ensemble présente une unité d'aspect architectural.

Les constructions annexes, y compris les extensions de bars restaurants dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres peuvent être édifiées en limite séparative.  
Ces distances et hauteurs seront mesurées à la sablière.

#### **ARTICLE INAr 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont les façades présentent des ouvertures de pièces principales (séjour, chambres, cabines, etc ...).

Pour les façades qui présentent des ouvertures pour les seules pièces secondaires (salle de bains, cuisine, WC), la distance minimale est de 2,50 mètres.

#### **ARTICLE INAr 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE INAr 10 – Hauteur maximum des constructions**

##### 1 – Hauteur des constructions par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies assurant la desserte interne des riverains et aux voies piétonnes.

Une adaptation de 1,50 mètres pourra être accordée si la hauteur déterminée comme il est indiqué au présent article ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

##### 2 – Hauteur absolue

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder :

- 17 mètres en tout point de la sablière ;
  - 20 mètres en tout point du faîtage ;
- par rapport au terrain naturel avant travaux.

Afin de permettre des accents architecturaux, la hauteur maximum des constructions pourra être portée ponctuellement à :

- 18 mètres en tout point de la sablière ;
- 21 mètres en tout point du faîtage.

#### **ARTICLE INAr 11– Aspects extérieurs**

Les dispositions retenues sont stipulées dans l'annexe (3.1) au présent règlement.

#### **ARTICLE INAr 12 – Stationnement**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris la circulation.

Il sera exigé :

– Pour les constructions d'habitation

1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement dont 50 % couvertes.

Toutefois, le nombre de places de stationnement sera diminué de 30 % si les places sont banalisées et accessibles au public.

- Pour les autres constructions

m) pour les commerces :

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

n) pour les bureaux :

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

o) pour les restaurants et les hôtels :

1 place pour 3 chambres ou 6 lits,  
1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

p) pour les meublés :

1 place par meublé

q) pour les constructions de foyers de personnes âgées :

1 place pour 8 chambres  
1 place pour 2 emplois

r) pour les salles de spectacles et de réunion ainsi que des salles de jeux, piscines, stades, etc. :

1 place pour 5 sièges ou usagers.

s) pour les établissements industriels

1 place pour 2 emplois industriels et artisanaux.

- Toutefois, le constructeur peut réaliser les places de stationnement nécessaires sur un autre terrain accessible d'une voie publique à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

- En cas de non respect des dispositions contenues dans l'alinéa ci-dessus, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnelle au nombre de places non réalisées.

**ARTICLE INAr 13 – Espaces libres et plantations**

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions et par les aires de stationnement à l'air libre devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même essence locale.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE INAr 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Le C.O.S. résulte de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

**ARTICLE INAr 15 – Dépassements du Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IINA**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE IINA**

La zone IINA correspond à des secteurs d'extension ou de restructuration future de la station, dans lesquels l'urbanisation ne pourra intervenir que sous forme de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) ou d'opérations d'ensemble après modification du P.O.S.

- Les secteurs repérés au plan par l'indice « z » sont ceux où les services compétents en matière de risques naturels sont systématiquement consultés pour toute demande de Permis de Construire.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE IINA 1– Occupations et utilisations du sol admises**

##### 1 – Rappel :

Toutes les occupations et utilisations admises au titre du présent article devront se conformer aux prescriptions contenues dans les rapports de présentation du Plan des Zones Exposées aux Avalanches (P.Z.E.A) et du Plan des Zones Exposées aux Risques Naturels (P.Z.E.R.N.) en vigueur.

En tout état de cause, tout projet susceptible d'être concerné par les avalanches et autres risques naturels, devra être subordonné à des conditions spéciales ; à cette fin, tout projet pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières, après avis des services administratifs intéressés.

##### 2 – Ne sont admis que :

- Les équipements publics d'infrastructures ou de superstructures liés à l'urbanisation du secteur.
- L'aménagement des constructions existantes, les extensions étant limitées à 10 % des surfaces de plancher existantes.
- Les annexes des constructions existantes situées sur le même îlot de propriété.

#### **ARTICLE IINA 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

##### Sont interdites :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux visés à l'article IINA 1 ;
- Les lotissements, les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- L'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping et le stationnement de caravanes ;
- Les décharges, dépôts de matériaux et de véhicules à l'air libre.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement résulteront de l'application des règles définies du plan d'aménagement de zone correspondant ou aux dispositions du P.O.S. après modification.

Les constructions autorisées à l'alinéa IINA 1-2 seront instruites d'après les règles de la zone contigüe au projet.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE IINA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet

#### **ARTICLE IINA 15 – Dépassements du Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

---

### CARACTERE DE LA ZONE NC

Il s'agit d'une zone de richesses économiques naturelles qui justifient une protection particulière (terrains agricoles, captages, domaine skiable, etc. ...).

- le secteur NCs correspond notamment aux secteurs de pistes et d'exploitation du domaine skiable, au titre de l'article 49 à 54 de la loi N° 85-30 du 9 janvier 1985, relative au développement et à la protection de la montagne.
- le secteur NCc, vise à permettre l'installation de carrières, gravières et installations de traitement de matériaux aux conditions visées par le présent règlement.

### ARTICLE NC 1– Occupations et utilisations du sol admises

#### 1 – Rappel :

Toutes les occupations et utilisations admises au titre du présent article devront se conformer aux prescriptions contenues dans les rapports de présentation du Plan des Zones Exposées aux Avalanches (P.Z.E.A) et du Plan des Zones Exposées aux Risques Naturels (P.Z.E.R.N.) en vigueur.

A l'extérieur des secteurs faisant l'objet de ces plans, tout projet susceptible d'être concerné par les avalanches et autres risques naturels pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières, après avis des services administratifs intéressés.

#### 2- Sont notamment admis sous conditions :

##### 2.1 – Sous réserve de leur compatibilité avec la pratique du ski :

- a) les constructions et aménagements à destination agricole, lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations ;
- b) les logements de fonction indispensables au fonctionnement des installations et activités autorisées dans la zone ;
- c) les aménagements des constructions existantes sans changement d'affectation ;
- d) les installations d'intérêt général à caractère d'ouvrages techniques telles que station de transformation EDF, station de pompage, réservoirs d'eau et autres ouvrages techniques ;
- e) les constructions et aménagements d'intérêt général indispensables à l'exercice des activités touristiques et sportives d'hiver et d'été, telles que postes de secours, abris de matériel, refuges et installations techniques.

##### f) En zone NCs :

l'ensemble des travaux, terrassements, constructions, équipements de toute nature, liées à l'exploitation du domaine skiable ;

les restaurants d'altitude, sous réserve que leur implantation soit compatibles avec l'exploitation du domaine skiable et cohérente avec la nécessaire protection de l'environnement ;

l'aménagement d'un jardin de neige (garderie, crèche, etc ...) ;

les clôtures pendant la période d'été sous réserve que celles-ci soient amovibles et déposées avant le début de la saison d'hiver ;

dans le secteur du front de neige (Solaise - Face de Bellevarde) et du Vallon du Manchet, les constructions et installations relevant de l'animation récréative ou sportive de la station, et compatibles avec l'exploitation du domaine skiable ;

g) les installations classées annexes aux constructions agricoles lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations ;

h) la reconstruction des bâtiments existants en cas de destruction accidentelle (sauf avalanches de neige et de rochers) sans changement de destination contraire au statut de la zone ;

i) les gîtes ruraux et le camping à la ferme, au siège des exploitations agricoles existantes.

2.2 – Les carrières, gravières et installations de traitement et dépôt des matériaux dans le secteur NCc, à condition que leur mode d'exploitation et de remise en état fixés par l'autorisation d'ouverture permettent la réutilisation des terrains.

2.3 – Les garages sauf en NCs.

2.4 – Les parcs publics de stationnement y compris en NCs.

## **ARTICLE NC 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Toutes les constructions et aménagements non directement liés aux activités agricoles sportives ou touristiques, y compris les établissements à caractère hôtelier ou de résidences de tourisme ;
- Les lotissements;
- L'installation de terrains de camping, aires naturelles de camping et le stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création, l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières à l'exception du secteur NCc,
- Les décharges non contrôlées, les dépôts de matériaux et véhicules sauf en secteur NCc.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NC 3– Accès et voirie**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques techniques sont adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.



## **ARTICLE NC 4– Desserte par les réseaux**

### 1 – Eau potable

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

### 2 - Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées et eaux pluviales.

#### 2.1 Eaux usées

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

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

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

c) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, selon des normes de prétraitement fixées par la Commune.

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

e) Les restaurants d'altitude nouveaux doivent obligatoirement être raccordés au réseau public d'assainissement.

#### 2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération, et au terrain.

## **ARTICLE NC 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **ARTICLE NC 6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 7 mètres par rapport aux limites des voies, et emprises publiques.

## **ARTICLE NC 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans

pouvoir être inférieur à 4 mètres, les débords de toiture n'étant pas comptés dans la limite de 1,2 mètres.

Toutefois, les bâtiments annexes pourront être édifiés en limite séparative, à condition de ne pas présenter d'ouvertures sur celle-ci et que la hauteur totale des constructions n'excède pas 3 mètres par rapport au terrain naturel.

#### **ARTICLE NC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Une tolérance de 1 mètre pour les balcons, débords de toiture et corniches peut être admise.

#### **ARTICLE NC 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NC 10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

Des dépassements pourront être autorisés, en cas de nécessité technique pour les gares d'engins de remontées mécaniques, la hauteur maximale ne devant en aucun cas excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel.

#### **ARTICLE NC 11– Aspect extérieur**

Les dispositions retenues sont stipulées dans l'annexe (3.1) au présent règlement.

#### **ARTICLE NC 12 – Stationnement**

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

#### **ARTICLE NC 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions ou installations correspondant à la vocation de la zone et les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même essence locale.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NC 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Application des articles 3 à 13 du présent règlement.

#### **ARTICLE NC 15 – Dépassements du Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

---

### CARACTERE DE LA ZONE ND

Les zones ND correspondent à des espaces naturels qu'il convient de protéger, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui les composent, et présentant un intérêt écologique, ou à l'existence de risques naturels.

- le secteur NDs autorise les aménagements liés à la pratique du ski.
- le secteur NDt permet la satisfaction des besoins collectifs directement liés au développement du tourisme estival et hivernal et à la pratique de tous les sports et des loisirs.
- Le secteur NDt1 est réservé à l'implantation d'un parking couvert et aérien avec un point d'accueil.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE ND 1– Occupations et utilisations du sol admises

##### 1 – Rappel :

Toutes les occupations et utilisations admises au titre du présent article devront se conformer aux prescriptions contenues dans les rapports de présentation du Plan des Zones Exposées aux Avalanches (P.Z.E.A) et du Plan des Zones Exposées aux Risques Naturels (P.Z.E.R.N.) en vigueur. Le PPR en cours de procédure d'approbation nécessite d'être pris en compte au titre de l'article R. 111-2.

A l'extérieur des secteurs faisant l'objet de ces plans, tout projet susceptible d'être concerné par les avalanches et autres risques naturels pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières, après avis des services administratifs intéressés.

##### 2- Sont notamment admis :

##### Dans l'ensemble de la zone :

- l'extension des constructions à usage agricole, lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations ;
- l'aménagement des constructions existantes, sans changement d'affectation ;
- les installations d'intérêt général à caractère d'ouvrages techniques telles que station de transformation EDF, station de pompage, réservoirs d'eau et autres ouvrages techniques.

##### En zone NDs :

- l'ensemble des travaux, terrassements, constructions, équipements de toute nature, liées à l'exploitation du domaine skiable ;
- les clôtures pendant l'été, sous réserve que celles-ci soient amovibles et déposées avant le début de la saison d'hiver ;
- l'aménagement, l'extension, la création de bâtiments neufs liés à l'exploitation des refuges d'altitude existants sous réserve de l'approbation de ces projets dans le cadre des autorisations de travaux à l'intérieur du parc national de la Vanoise.

2.3 – En zone NDt exclusivement :

- les constructions et aménagements d'intérêt public nécessaires à la pratique estivale et hivernale des loisirs touristiques et sportifs liés à la montagne, ainsi que les parcs de stationnement de véhicules, indispensables au fonctionnement de ces activités, sous réserve que ceux-ci ne soient pas de nature à porter atteinte à la qualité des sites et paysages ;
- la restauration, réaménagement et reconstruction avec changement de destination (y compris la petite restauration) des 6 bâtiments compris dans le hameau du Manchet ;
- les parcs naturalistes et les parcours de golf y compris les installations s'y rapportant ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

En zone NDs et NDt exclusivement :

Les installations de remontées mécaniques et aménagements de piste.

Dans les secteurs NDt1 : les secteurs indicés « p » correspondent à des risques identifiés dans le PPR (voir annexe n°4.8).

**ARTICLE ND 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Toutes les constructions et aménagements à l'exception de celles visées à l'article ND 1 ci-dessus ;
- L'installation de terrains de camping, d'aires naturelles de camping et le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création, l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- Les décharges non contrôlées, dépôts de matériaux et véhicules ;
- Toutes constructions situées en « zone rouge » au Plan des Zones Exposées aux Avalanches et aux Risques naturels.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE ND 3– Accès et voirie**

Les accès des constructions doivent être assurés par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques techniques sont adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **ARTICLE ND 4– Desserte par les réseaux**

##### 1 – Eau

Toute construction doit être raccordée à un réseau public d'alimentation en eau potable, s'il existe. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable doit être conforme à la réglementation en vigueur.

##### 2 - Assainissement

L'installation sera conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

#### **ARTICLE ND 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **ARTICLE ND 6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

##### Dans les secteurs NDt1 :

Aucun recul par rapport aux voies n'est imposé pour les constructions en sous-sol.

#### **ARTICLE ND 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à 3 mètres, les débords de toiture n'étant pas comptés dans la limite de 1,20 mètres.

Des adaptations sont admises pour le hameau du Manchet, dans tous les cas le Code Civil devra être respecté.

##### Dans les secteurs NDt1 :

Aucun recul n'est imposé pour les constructions en sous-sol.

#### **ARTICLE ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **ARTICLE ND 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

#### **ARTICLE ND 10 – Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé

#### **ARTICLE ND 11– Aspect extérieur**

Les dispositions retenues sont stipulées dans l'annexe (3.1) au présent règlement.

#### **ARTICLE ND 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et des chemins d'accès ou de promenade.

#### **ARTICLE ND 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions ou installations correspondant à la vocation de la zone et les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même essence locale.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE ND 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Le COS résulte de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

Les logements de fonction ne devront pas dépasser 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE ND 15 – Dépassements du Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet