Plan Local d'Urbanisme

Val d'Isère
Département de la Savoie

4.1 Règlement

© Val d'Isère Andy Parant

REVISION GENERALE du PLU approuvé le 19 décembre 2016	
Modification / révision allégée	**Approbation**
Modification simplifiée n°1	15 octobre 2018
Révision allégée n°1	7 novembre 2022
Révision allégée n°2	7 novembre 2022

Dossier certifié conforme par M. le Maire et annexé à la présente délibération du conseil municipal de la commune de Val d'Isère du 07 novembre 2022 approuvant la révision allégée n°1 du PLU.

Le Maire
Patrick MARTIN

MAIRIE DE VAL D'ISÈRE 10 SAVOIE

Atelier-2 architectes - urbanistes

Révision allégée n°1

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION FUTURE AU 44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A 45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N 51

ANNEXE 1 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 60
ANNEXE 2 – CAHIER DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES 62
ANNEXE 3 – CHARTE COMMUNALE SUR LES CLOTURES 82
ANNEXE 5 – LEXIQUE DU REGLEMENT 92
ANNEXE 6 - GLOSSAIRE JURIDIQUE 96

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Isère ayant été prescrite avant le 1er janvier 2016, le document applique les dispositions règlementaires des articles R123-1 à R123-14 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 en conformité avec l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en son paragraphe VI :

« Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. »

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES

Les zones urbanisées correspondent à la partie urbanisée et urbanisable de Val d'Isère dans laquelle les constructions peuvent se réaliser ou se modifier en fonction des caractéristiques propres à chaque secteur ou spécification indiqués aux documents graphiques.

Les installations et constructions autorisées ont pour objectif de répondre aux nécessités de l'économie touristique, qui se traduit par un soutien aux activités hôtelières et para-hôtelières, ainsi qu'aux exigences d'une bonne insertion environnementale. L'objectif de mixité des fonctions doit permettre de réunir, au sein de cette zone, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat, des commerces, ainsi que les équipements nécessaires à l'organisation des loisirs.

➥ Rappels

Servitude de Cour Commune – Article L471-1 du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

Les mêmes servitudes peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable.

Article L342-1 du Code du Tourisme :

En zone de montagne, la mise en œuvre des opérations d'aménagement touristique s'effectue sous le contrôle d'une commune, d'un groupement de communes ou d'un syndicat mixte regroupant des collectivités territoriales. Sauf recours à la formule de la régie, cette mise en œuvre s'effectue dans les conditions suivantes :

1° Chaque opérateur doit contracter avec la commune ou le groupement de communes ou le syndicat mixte compétent ;

2° Chacun des contrats porte sur l'un ou plusieurs des objets constitutifs de l'opération touristique : études, aménagement foncier et immobilier, réalisation et gestion des équipements collectifs, construction et exploitation du réseau de remontées mécaniques, gestion des services publics, animation et promotion.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua délimite les secteurs d'habitat ancien, aggloméré du chef-lieu et des hameaux, constituant la structure traditionnelle de Val d'Isère, dans laquelle il s'avère souhaitable de conserver le caractère d'un tissu bâti intéressant.

L'indice « a1 » correspond à un périmètre du vieux village où des dispositions particulières sont retenues pour favoriser une transition de qualité avec le centre-station.

Les secteurs **indicés « h »** délimitent des terrains, affectés à une destination exclusivement hôtelière.

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les Occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions incompatibles ou sans rapport avec le maintien ou le développement de l'économie touristique.
- Les nouvelles constructions destinées à des activités agricole ou forestière.
- Les installations classées soumises à autorisation qui impliquent des périmètres de protection incompatibles avec la présence d'habitat, sauf celles autorisées dans l'article Ua 2.
- Les décharges de matériaux et les dépôts de véhicules.
- Le stationnement isolé des caravanes, et les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.

De plus, dans les secteurs indicés «h» :

- les constructions non affectées à la réalisation d'un hôtel.
- le changement de destination des établissements hôteliers.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1 – <u>Rappels :</u>

1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L421-4 du Code de l'Urbanisme).

1.2 - Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions :

- du règlement des Plans de Prévention des Risques (PPRNP / PPRI) annexés au PLU,
- du Schéma directeur d'assainissement approuvé.

2 – <u>Sont admis sous conditions :</u>

2.1 – <u>D'une manière générale :</u>

- Installations et travaux divers : les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisée ;
- Les installations classées à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- La reconstruction après sinistre à condition qu'elle prenne en compte le règlement des PPRNP et/ou PPRI.
- Les travaux sur les bâtiments existants non conformes au règlement applicable à la zone, à condition qu'ils aient pour objet la mise en œuvre des prescriptions des PPRNP et/ou PPRI, sans création de nouveaux espaces d'accueil (habitation).
- Le changement de destination des hôtels existants aux conditions suivantes :
  Il est limité à la Surface de Plancher existante ou aux surfaces admises par le règlement, et dans le cadre d'une requalification architecturale du bâtiment.
- En dehors des zones indicées « h », les habitations sont autorisées.
- **Dans les zones indicées « h »,** le projet peut comporter une surface de plancher destinée à l'habitation dans une limite de 20 % de la surface de plancher du nouvel ensemble immobilier.
- **Les constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions décrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4.

2.2 – <u>Restructuration :</u>

a – Les projets à caractère hôtelier de restructuration d'une construction sont autorisés dans les conditions des règles générales des articles 2 à 16 et la partie dédiée à l'hôtellerie doit représenter au minimum 80% de la Surface de Plancher totale.

b - L'extension limitée des habitations existantes, dont la surface règlementairement autorisée par ailleurs a été atteinte, est autorisée à la condition suivante : pour des motifs de fonctionnalité, de sécurité ou d'esthétique, et dans le cadre d'une requalification architecturale du bâtiment à concurrence de :

- pour les immeubles collectifs : 15% de la Surface de Plancher, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- pour les habitations individuelles :
  - 50 m^2 Surface de Plancher pour la restructuration d'un toit à un pan ou à pans inversés en toit à deux pans,
  - 50m² Surface de Plancher, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Les deux possibilités d'extension relatives aux habitations individuelles ne sont pas cumulatives.

ARTICLE Ua 3 – Les conditions de desserte par les voiries et accès

1 – <u>Rappels :</u>

Les accès et voiries sont à concevoir de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, tel qu'il est défini aux objectifs exprimés dans le rapport de présentation, le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils intègrent les dispositions particulières nécessaires à la circulation des piétons et cyclistes.

2 – Les accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès directs à la route départementale devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.
  Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 902 si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire.

3 – Les voiries :

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies destinées à être intégrées dans le domaine public auront les caractéristiques suffisantes définies par la collectivité.

ARTICLE Ua 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

1 – Eau

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

2 – Assainissement

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » annexé au PLU détermine le zonage du territoire au sens de l'article 35 de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

- Zones d'assainissement collectif :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement particulier et approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

- Zones d'assainissement individuel :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

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

Les projets situés en amont du domaine public devront prévoir la récupération des eaux de ruissellement.

4 – Electricité - Téléphone

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

ARTICLE Ua 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les routes départementales et les voies communales, les constructions s'implanteront avec un recul minimum correspondant à l'alignement des bâtiments existants.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

ARTICLE Ua 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

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.
Cette règle ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction où l'implantation par rapport aux limites séparatives du bâtiment initial peut être conservée.

2 – 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.

3 – Les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics (EDF, PTT, GDF, Eau potable, etc...) pourront s'implanter sur les limites séparatives.

4 – Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

ARTICLE Ua 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 – L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, à son aplomb. Les ouvrages techniques, édicules, cheminée et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale est fixée à :
- 12 m,
- 15 m pour les hôtels.

Pour le secteur Ua1 la hauteur maximale est fixée à 15 m.

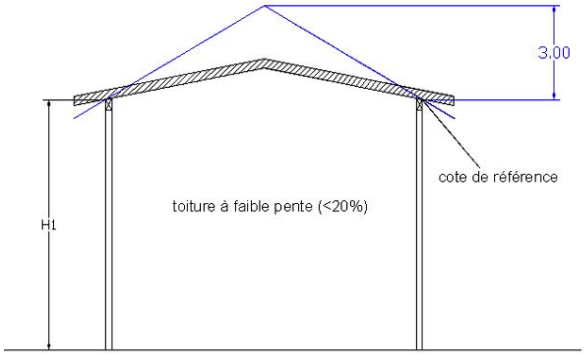
Pour le secteur Uah la hauteur maximale est fixée à 15 m.

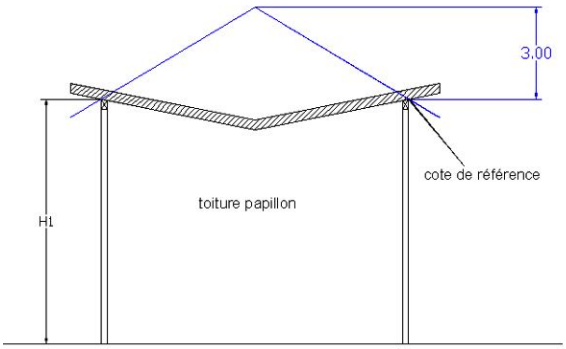
Transformation de toiture :
La hauteur maximum de la zone pourra être dépassée dans la limite de l'application des règles ci-dessous.

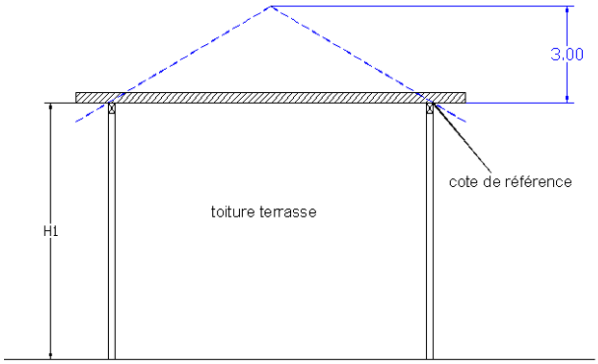
Dans le cas de **transformation de toitures terrasse** ou de **toitures à 2 pans à très faible pente** (inférieure à 20 %) ou de **toits papillon** en toitures à 2 pans :
La cote de référence de bas de pente imposée est définie conformément aux croquis ci-dessous.

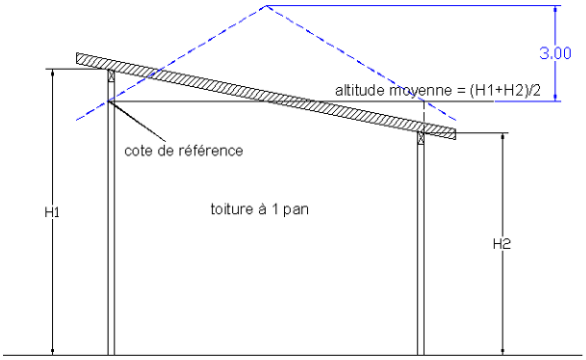
Dans le cas de transformation de **toitures à 1 pan**, de **toitures à 2 pans dissymétriques** et de **toitures à plus de deux pans** transformées en toiture à 2 pans :
La cote de référence imposée sera la moyenne d'altitude entre les hauteurs la plus haute et la plus basse de pannes sablières (ou chainage) existants.

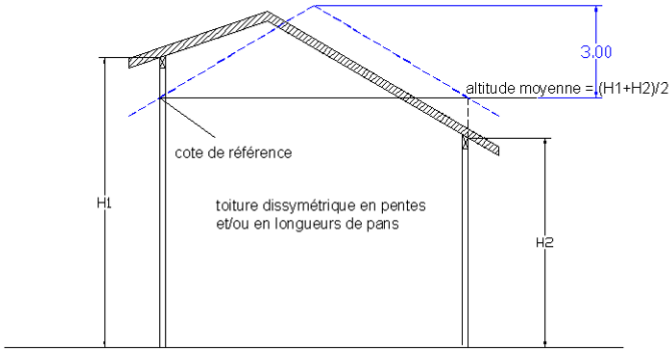
Dans tous les cas définis ci dessus, la hauteur du faîtage résultera de l'application des pentes définies dans le carnet de recommandations architectural annexé au présent règlement, étant précisé que :
- dans l'hypothèse d'un dépassement de la hauteur maximale de la zone, la pente de toiture devra être de 35% ou la différence de niveau entre la cote de référence et le point le plus haut de la toiture ne doit pas dépasser 3m.
- dans le cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 20 mètres, le sens du faîtage principal devra être parallèle à celui de la plus grande des façades.
  Dans cette hypothèse, la nouvelle toiture et les façades principales devront comporter des expressions de toits à 2 pans associés.











ARTICLE Ua 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 – Rappel :

Article R111-27 du Code de l'Urbanisme : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

2 – Tout projet devra respecter les prescriptions architecturales relatives à l'aspect extérieur des constructions en annexe n°1 du présent règlement.

3– Tout projet devra s'inspirer du Cahier des recommandations architecturales en annexe n°2 du présent règlement.

4 – Tout projet devra s'inspirer de la Charte sur les clôtures en annexe n°3 du présent règlement.

5 – Tout projet devra s'inspirer du règlement de la publicité des enseignes et pré-enseignes.

6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'aspect extérieur n'est pas règlementé.

Dans le périmètre L151-19 du Fornet, les prescriptions suivantes sont de plus applicables :

- Orientation des toitures conformes à l'orientation générale de celles du hameau,
- Aspect extérieur pierres et enduit à la chaux (sable),
- Toiture en lauze,
- Gabarit proche des constructions du secteur (hauteur par rapport au terrain naturel, proportions générales, volumétrie),
- Mouvement de sols : un remblaiement d'une hauteur maximum de 1,50m et un déblaiement d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au sol naturel pourront être tolérés.
  En cas d'utilisation de cette tolérance, les hauteurs définies ci-dessus seront prise à partir du sol fini, remblayé ou déblayé.
- Reconstitution du terrain existant à la date du dépôt de permis jusqu'à 1m des façades.

ARTICLE Ua 12 – Le stationnement des véhicules

1 – Pour les constructions d'habitation

Stationnement des voitures
Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² Surface de Plancher.
50 % de ces places devront être couvertes.

Stationnement des vélos
Il est exigé 1 local de stationnement pour vélos pour les immeubles d'habitation de 10 logements ou plus. La surface du local de stationnement des vélos est alors d'au moins 1,5 m² par logement sans être inférieure à 10 m². Il devra être couvert et fermé.

2 – Pour les autres constructions

Stationnement des voitures
Pour les bureaux et établissements artisanaux : 1 place pour 60 m² de Surface de Plancher.

Pour les hôtels : 1 place pour 3 chambres.

Pour les constructions non mentionnées, il n'y a pas d'obligation de stationnement.

Stationnement des vélos
Il est exigé 1 local de stationnement des vélos d'au moins 10 m² pour toute construction de bureaux de 500 m² de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.

3 - Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les réaménagements de bâtiment comportant déjà une partie habitable s'ils ne créent pas de nouvelles unités d'habitation.
Pour les extensions, une place de stationnement est demandée pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation ou tous les 60m² créés.

4 - Rappel de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du respect des obligations en matière de stationnement prévues dans le règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Ua 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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 de qualité.

Les essences végétales seront locales et variées.

ARTICLE Ua 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public devront être prévus de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub délimite les secteurs de forte densité du centre station, regroupant habitation touristique, habitat, commerces, services et équipements urbains constituant le pôle central de l'agglomération de Val d'Isère, que le présent règlement vise à affirmer.

L'indice « bc» couvre l'îlot du Coin, où des dispositions particulières sont retenues pour garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble en vue de la restructuration de cet espace central de la station.

Les secteurs **indicés « h »** délimitent des terrains affectés à une destination exclusivement hôtelière.

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les Occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions incompatibles ou sans rapport avec le maintien ou le développement de l'économie touristique.
- Les nouvelles constructions destinées à des activités agricole ou forestière.
- Les installations classées soumises à autorisation qui impliquent des périmètres de protection incompatibles avec la présence d'habitat, sauf celles autorisées dans l'article Ub 2.
- Les décharges de matériaux et les dépôts de véhicules.
- Le stationnement isolé des caravanes, et les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.

- **De plus, dans les secteurs indicés «h»** :
  - les constructions non affectées à la réalisation d'un hôtel
  - le changement de destination des établissements hôteliers

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

1 – <u>Rappels :</u>

1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L421-4 du Code de l'Urbanisme).

1.2 - Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions,
- du règlement des Plans de Prévention des Risques (PPRNP / PPRI) annexés au PLU,
- du Schéma directeur d'assainissement approuvé.

2 – <u>Sont admis sous conditions :</u>

2.1 – <u>D'une manière générale :</u>

- Installations et travaux divers : les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisée ;
- Les installations classées à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- La reconstruction après sinistre à condition qu'elle prenne en le règlement des PPRNP et/ou PPRI.
- Les travaux sur les bâtiments existants non conformes au règlement applicable à la zone, à condition qu'ils aient pour objet la mise en œuvre des prescriptions du PPRNP, sans création de nouveaux espaces d'accueil (habitation).
- Le changement de destination des hôtels existants aux conditions suivantes :
  Il est limité à la Surface de Plancher existante ou aux surfaces admises par le règlement, et dans le cadre d'une requalification architecturale du bâtiment.
- En dehors des zones indicées « h », les habitations sont autorisées.
- **Dans les zones indicées « h »,** le projet peut comporter une surface de plancher destinée à l'habitation dans une limite de 20 % de la surface de plancher du nouvel ensemble immobilier.
- **Les constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions décrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4.

2.2 – <u>Restructuration :</u>

a – Les projets à caractère hôtelier de restructuration d'une construction sont autorisés dans les conditions des règles générales des articles 2 à 16 et la partie dédiée à l'hôtellerie doit représenter au minimum 80% de la Surface de Plancher totale.

b - L'extension limitée des habitations existantes, dont la surface règlementairement autorisée par ailleurs a été atteinte, est autorisée à la condition suivante : pour des motifs de fonctionnalité, de sécurité ou d'esthétique, et dans le cadre d'une requalification architecturale du bâtiment à concurrence de :

- pour les immeubles collectifs : 15% de la Surface de Plancher, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- pour les habitations individuelles :
  - 50 m2 Surface de Plancher pour la restructuration d'un toit à un pan ou à pans inversés en toit à deux pans,
  - 50m² Surface de Plancher, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Les deux possibilités d'extension relatives aux habitations individuelles ne pourront pas être cumulatives.

2.3 – <u>Dans le secteur indicé « bc »</u>

Les constructions sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5.

ARTICLE Ub 3 – Les conditions de desserte par les voiries et accès

1 – <u>Rappels :</u>

Les accès et voiries sont à concevoir de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, tel qu'il est défini aux objectifs exprimés dans le rapport de présentation, le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils intègrent les dispositions particulières nécessaires à la circulation des piétons et cyclistes.

2 – <u>Les accès :</u>

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès directs à la route départementale devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.
  Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 902 si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire.

3 – Les voiries :

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies destinées à être intégrées dans le domaine public auront les caractéristiques suffisantes définies par la collectivité.

ARTICLE Ub 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

1 – Eau

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

2 – Assainissement

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » annexé au PLU détermine le zonage du territoire au sens de l'article 35 de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

- Zones d'assainissement collectif :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement particulier et approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

- Zones d'assainissement individuel :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

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

Les projets situés en amont du domaine public devront prévoir la récupération des eaux de ruissellement.

4 – Electricité - Téléphone

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

ARTICLE Ub 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les routes départementales et les voies communales, les constructions s'implanteront avec un recul minimum correspondant à l'alignement des bâtiments existants.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

ARTICLE Ub 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

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.
Cette règle ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction où l'implantation par rapport aux limites séparatives du bâtiment initial peut être conservée.

2 – 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.

3 – Les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics (EDF, PTT, GDF, Eau potable, etc...) pourront s'implanter sur les limites séparatives.

4 – Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

ARTICLE Ub 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 – L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, à son aplomb. Les ouvrages techniques, édicules, cheminée et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale est fixée à 18 m.

Elle est fixée à 21m pour les hôtels.

Dans le secteur indicé « bc » :

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, à son aplomb. Les ouvrages techniques, édicules, cheminée et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale est fixée à 18 m pour au moins un tiers des constructions.
Pour les constructions restantes, la hauteur maximale est fixée à 21 m.
Deux constructions pourront s'édifier sur des hauteurs plus importantes :

- Une seule construction pourra atteindre une hauteur de 24m,
- Une seule construction pourra atteindre une hauteur de 26m.

Dans l'ensemble des zones Ub :

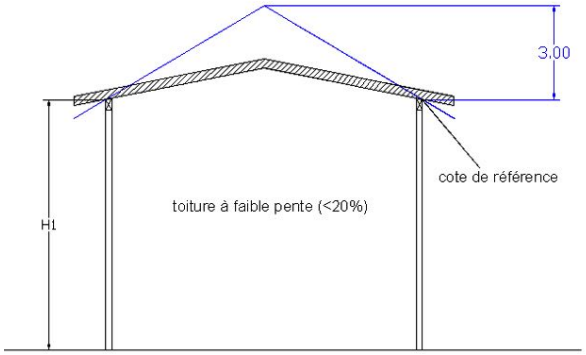
Transformation de toiture :
La hauteur maximum de la zone pourra être dépassée dans la limite de l'application des règles ci-dessous.

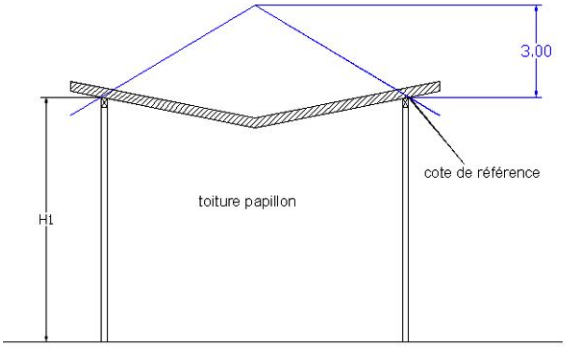
Dans le cas de **transformation de toitures terrasse** ou de **toitures à 2 pans à très faible pente** (inférieure à 20 %) ou de **toits papillon** en toitures à 2 pans :
La cote de référence de bas de pente imposée est définie conformément aux croquis ci-dessous.

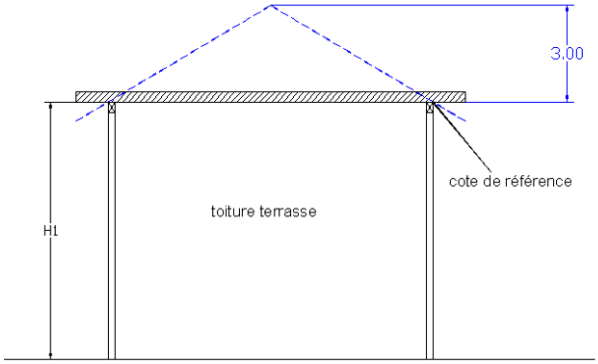
Dans le cas de transformation de **toitures à 1 pan**, de **toitures à 2 pans dissymétriques** et de **toitures à plus de deux pans** transformées en toiture à 2 pans :
La cote de référence imposée sera la moyenne d'altitude entre les hauteurs la plus haute et la plus basse de pannes sablières (ou chainage) existants.

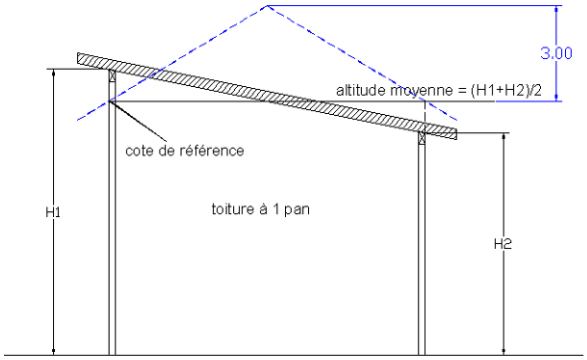
Dans tous les cas définis ci-dessus, la hauteur du faîtage résultera de l'application des pentes définies dans le carnet de recommandations architectural annexé au présent règlement, étant précisé que :

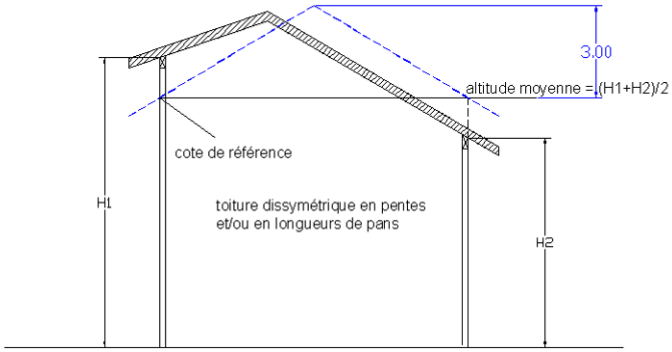
- dans l'hypothèse d'un dépassement de la hauteur maximale de la zone, la pente de toiture devra être de 35% ou la différence de niveau entre la cote de référence et le point le plus haut de la toiture ne doit pas dépasser 3m.
- dans le cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 20 mètres, le sens du faîtage principal devra être parallèle à celui de la plus grande des façades.
  Dans cette hypothèse, la nouvelle toiture et les façades principales devront comporter des expressions de toits à 2 pans associés.











ARTICLE Ub 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 – Rappel :
Article R111-27 du Code de l'Urbanisme : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

2 – Tout projet devra respecter les prescriptions architecturales relatives à l'aspect extérieur des constructions en annexe n°1 du présent règlement.

3– Tout projet devra s'inspirer du Cahier des recommandations architecturales en annexe n°2 du présent règlement.

4 – Tout projet devra s'inspirer de la Charte sur les clôtures en annexe n°3 du présent règlement.

5 – Tout projet devra s'inspirer du règlement de la publicité des enseignes et pré-enseignes.

6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'aspect extérieur n'est pas règlementé.

ARTICLE Ub 12 – Le stationnement des véhicules

1 – Pour les constructions d'habitation

Stationnement des voitures
Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² Surface de Plancher.
50 % de ces places devront être couvertes.

Stationnement des vélos
Il est exigé 1 local de stationnement pour vélos pour les immeubles d'habitation de 10 logements ou plus. La surface du local de stationnement des vélos est alors d'au moins 1,5 m² par logement sans être inférieure à 10 m². Il devra être couvert et fermé.

2 – Pour les autres constructions

Stationnement des voitures
Pour les bureaux et établissements artisanaux : 1 place pour 60 m² de Surface de Plancher.

Pour les hôtels : 1 place pour 3 chambres.

Pour les constructions non mentionnées, il n'y a pas d'obligation de stationnement.

Stationnement des vélos
Il est exigé 1 local de stationnement des vélos d'au moins 10 m² pour toute construction de bureaux de 500 m² de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.

3 - Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les réaménagements de bâtiment comportant déjà une partie habitable s'ils ne créent pas de nouvelles unités d'habitation.
Pour les extensions, une place de stationnement est demandée pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation ou tous les 60m² créés.

4- Rappel de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du respect des obligations en matière de stationnement prévues dans le règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Ub 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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 de qualité.

Les essences végétales seront locales et variées.

ARTICLE Ub 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

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

Sans Objet.

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public devront être prévus de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc délimite des secteurs de densité moyenne en accompagnement du centre station.

L'indice « c1 » (les Côves 1 et 2 (secteurs du Clos et du Bosset), les Richardes et l'Azalée (secteur des Richardes), Les Lupins, Sainte Agathe, Les Campanules, Mont Roup, Planay Saint-Jacques) correspondent à des secteurs destinés à accueillir des logements pour le personnel travaillant sur la station. Ils sont identifiés comme secteurs de mixité sociale en application de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme. La densité autorisée y est plus importante.

L'indice « ca » (la Baillettaz) correspond à un secteur destiné à être recomposé et réhabilité.

L'indice « cb » (le Cacholet) correspond à un secteur destiné à accueillir un projet de logements en accession.

L'indice « cc » (les Trolles) correspond à un secteur destiné à être recomposé et réhabilité.

L'indice « ci » (l'Illaz) correspond à un secteur destiné à être réhabilité.

Les secteurs **indicés « h »** délimitent des terrains affectés à une destination exclusivement hôtelière.

ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les Occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions incompatibles ou sans rapport avec le maintien ou le développement de l'économie touristique.
- Les nouvelles constructions destinées à des activités agricole ou forestière.
- Les installations classées soumises à autorisation qui impliquent des périmètres de protection incompatibles avec la présence d'habitat, sauf celles autorisées dans l'article Uc 2.
- Les décharges de matériaux et les dépôts de véhicules.
- Le stationnement isolé des caravanes, et les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.

- **De plus, dans les secteurs indicés «h»** :
  - les constructions non affectées à la réalisation d'un hôtel
  - le changement de destination des établissements hôteliers

ARTICLE Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

1 – <u>Rappels :</u>

1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L421-4 du Code de l'Urbanisme).

1.2 - Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions,
- du règlement des Plans de Prévention des Risques (PPRNP / PPRI) annexés au PLU,
- du Schéma directeur d'assainissement approuvé.

2 – Sont admis sous conditions :

2.1 – D'une manière générale :

- Installations et travaux divers : les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisée ;
- Les installations classées à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- La reconstruction après sinistre à condition qu'elle prenne en le règlement des PPRNP et/ou PPRI.
- Les travaux sur les bâtiments existants non conformes au règlement applicable à la zone, à condition qu'ils aient pour objet la mise en œuvre des prescriptions du PPRNP, sans création de nouveaux espaces d'accueil (habitation).
- Le changement de destination des hôtels existants aux conditions suivantes :

  Il est limité à la Surface de Plancher existante ou aux surfaces admises dans le règlement, et dans le cadre d'une requalification architecturale du bâtiment.

- En dehors des zones indicées « h », les habitations sont autorisées.

- **Dans les zones indicées « h »,** le projet peut comporter une surface de plancher destinée à l'habitation dans une limite de 20 % de la surface de plancher du nouvel ensemble immobilier.

- **Dans les secteurs concernés par l'application de l'article L151-41-4°** du Code de l'Urbanisme, les programmes doivent être composés de logements pour actifs exclusivement (toutes catégories confondues).

- **Les constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions décrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4.

- D**ans les secteurs humides délimités au titre de l'article L151-23** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone restent autorisées, à condition :
  - qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent,
  - que, si leurs effets ne peuvent être évités, qu'ils soient réduits ou compensés en application du Schéma directeur de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée.

2.2 – Restructuration :

a – Les projets à caractère hôtelier de restructuration d'une construction sont autorisés dans les conditions des règles générales des articles 2 à 16 et la partie dédiée à l'hôtellerie doit représenter au minimum 80% de la Surface de Plancher totale.

b - L'extension limitée des habitations existantes, dont la surface règlementairement autorisée par ailleurs a été atteinte, est autorisée à la condition suivante : pour des motifs de fonctionnalité, de sécurité ou d'esthétique, et dans le cadre d'une requalification architecturale du bâtiment à concurrence de :

- pour les immeubles collectifs : 15% de la Surface de Plancher, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- pour les habitations individuelles :
  - 50 m2 Surface de Plancher pour la restructuration d'un toit à un pan ou à pans inversés en toit à deux pans,
  - 50m² Surface de Plancher, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Il est à noter que les deux possibilités d'extension relatives habitations individuelles ne pourront pas être cumulatives.

2.3 – Dans le secteur indicé « ca »

Les constructions sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec les principes d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6.

2.4 – Dans le secteur indicé « cc »

Les constructions sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec les principes d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°7.

ARTICLE Uc 3 – Les conditions de desserte par les voiries et accès

1 – Rappels :

Les accès et voiries sont à concevoir de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, tel qu'il est défini aux objectifs exprimés dans le rapport de présentation, le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils intègrent les dispositions particulières nécessaires à la circulation des piétons et cyclistes.

2 – Les accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès directs à la route départementale devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.
- Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 902 si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire.

3 – Les voiries :

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies destinées à être intégrées dans le domaine public auront les caractéristiques suffisantes définies par la collectivité.

ARTICLE Uc 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

1 – Eau

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

2 – Assainissement

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » annexé au PLU détermine le zonage du territoire au sens de l'article 35 de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

- Zones d'assainissement collectif :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement particulier et approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

- Zones d'assainissement individuel :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

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

Les projets situés en amont du domaine public devront prévoir la récupération des eaux de ruissellement.

4 – Electricité - Téléphone

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

ARTICLE Uc 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Uc 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les routes départementales et les voies communales, les constructions s'implanteront avec un recul minimum correspondant à l'alignement des bâtiments existants.

Dans le secteur Uca les constructions devront s'implanter sur l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé) sur une largeur égale aux 2/3 de celui-ci.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

ARTICLE Uc 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

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 – 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.

3 – Les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics (EDF, PTT, GDF, Eau potable, etc...) pourront s'implanter sur les limites séparatives.

4 – Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

Dans le secteur Uca la construction en limite est autorisée si un élément de construction (notamment la toiture) existant est présent en limite sur la parcelle voisine.

Dans le secteur Ucb les constructions en limite sont autorisées.

ARTICLE Uc 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 – L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, à son aplomb. Les ouvrages techniques, édicules, cheminée et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale est fixée à :

- 13 m,
- 16 m pour les hôtels,

Pour le secteur Uc1 la hauteur maximale est fixée à 24,50 m.

Pour le secteur Uca la hauteur maximale est fixée à 16 m.

Pour le secteur Ucb la hauteur maximale est fixée à 18 m.

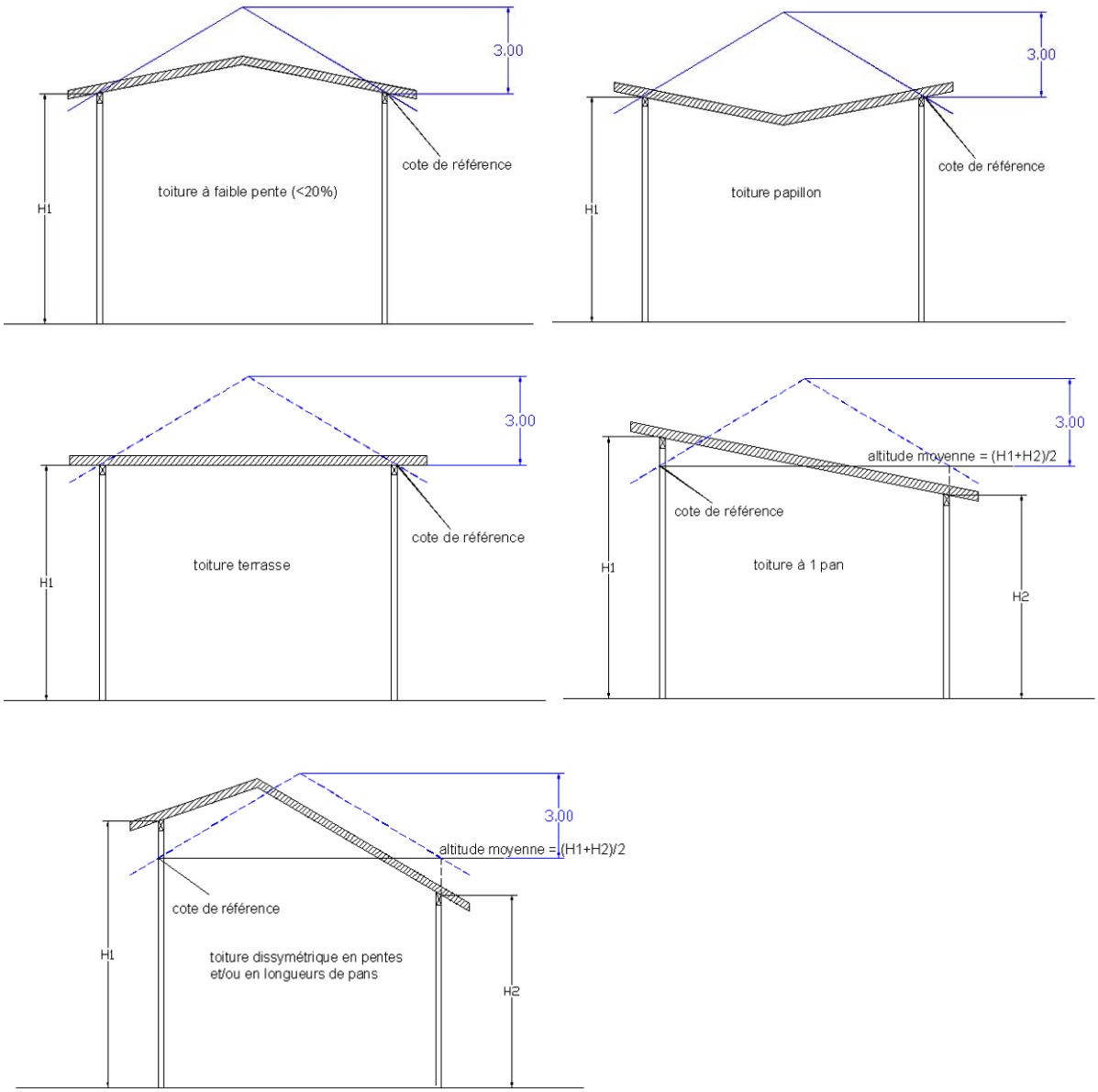
Transformation de toiture :
La hauteur maximum de la zone pourra être dépassée dans la limite de l'application des règles ci-dessous.

Dans le cas de **transformation de toitures terrasse** ou de **toitures à 2 pans à très faible pente** (inférieure à 20 %) ou de **toits papillon** en toitures à 2 pans :
La cote de référence de bas de pente imposée est définie conformément aux croquis ci-dessous.

Dans le cas de transformation de **toitures à 1 pan**, de **toitures à 2 pans dissymétriques** et de **toitures à plus de deux pans** transformées en toiture à 2 pans :
La cote de référence imposée sera la moyenne d'altitude entre les hauteurs la plus haute et la plus basse de pannes sablières (ou chainage) existants.

Dans tous les cas définis ci dessus, la hauteur du faîtage résultera de l'application des pentes définies dans le carnet de recommandations architectural annexé au présent règlement, étant précisé que :

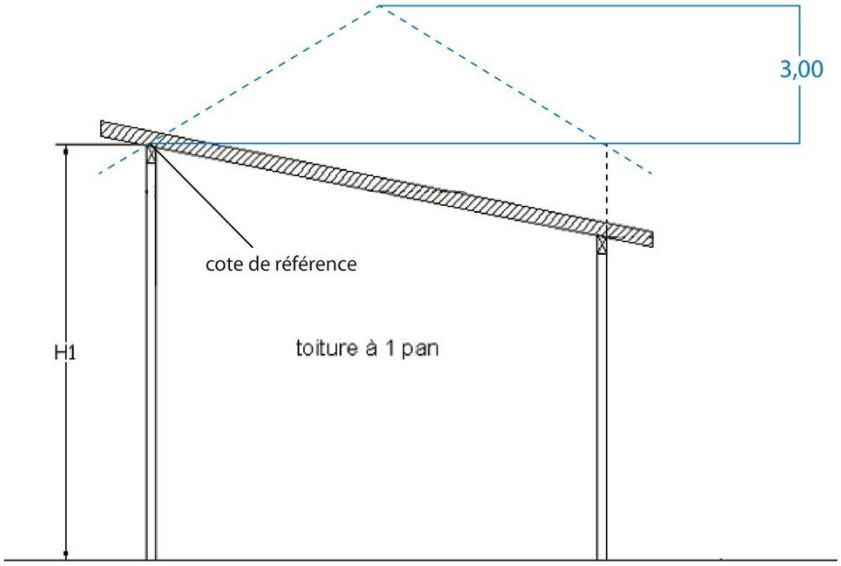
- dans l'hypothèse d'un dépassement de la hauteur maximale de la zone, la pente de toiture devra être de 35% ou la différence de niveau entre la cote de référence et le point le plus haut de la toiture ne doit pas dépasser 3m.
- dans le cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 20 mètres, le sens du faîtage principal devra être parallèle à celui de la plus grande des façades.
  Dans cette hypothèse, la nouvelle toiture et les façades principales devront comporter des expressions de toits à 2 pans associés.



*Transformation de toiture en **Uci:***

La hauteur maximum de la zone pourra être dépassée dans la limite de l'application des règles ci-dessous.

Dans le cas de **transformation de toiture à 1 pan** :
La cote de référence de bas de pente imposée est définie conformément aux croquis ci-dessous.



ARTICLE Uc 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 – Rappel :
Article R111-27 du Code de l'Urbanisme : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

2 – Tout projet devra respecter les prescriptions architecturales relatives à l'aspect extérieur des constructions en annexe n°1 du présent règlement.

3– Tout projet devra s'inspirer du Cahier de recommandations architecturales en annexe n°2 du présent règlement.

4 – Tout projet devra s'inspirer de la Charte sur les clôtures en annexe n°3 du présent règlement.

5 – Tout projet devra s'inspirer du règlement de la publicité des enseignes et pré-enseignes.

6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'aspect extérieur n'est pas règlementé.

ARTICLE Uc 12 – Le stationnement des véhicules

1 – Pour les constructions d'habitation

Stationnement des voitures
Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² Surface de Plancher.
50 % de ces places devront être couvertes.

Stationnement des vélos
Il est exigé 1 local de stationnement pour vélos pour les immeubles d'habitation de 10 logements ou plus. La surface du local de stationnement des vélos est alors d'au moins 1,5 m² par logement sans être inférieure à 10 m². Il devra être couvert et fermé.

2 – Pour les autres constructions

Stationnement des voitures
Pour les bureaux et établissements artisanaux : 1 place pour 60 m² de Surface de Plancher.

Pour les hôtels : 1 place pour 3 chambres.

Pour les constructions non mentionnées, il n'y a pas d'obligation de stationnement.

Stationnement des vélos
Il est exigé 1 local de stationnement des vélos d'au moins 10 m² pour toute construction de bureaux de 500 m² de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.

3 - Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les réaménagements de bâtiment comportant déjà une partie habitable s'ils ne créent pas de nouvelles unités d'habitation.
Pour les extensions, une place de stationnement est demandée pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation ou tous les 60m² créés.

4 - Rappel de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du respect des obligations en matière de stationnement prévues dans le règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Uc 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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 de qualité.

Les essences végétales seront locales et variées.

ARTICLE Uc 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

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

Sans Objet.

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public devront être prévus de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

La zone Ud délimite des secteurs affectés essentiellement à l'habitat sous forme de chalets ou petits collectifs.

Les secteurs **indicés « h »** délimitent des terrains affectés à une destination exclusivement hôtelière.

ARTICLE Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les Occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions incompatibles ou sans rapport avec le maintien ou le développement de l'économie touristique.
- Les nouvelles constructions destinées à des activités agricole ou forestière.
- Les installations classées soumises à autorisation qui impliquent des périmètres de protection incompatibles avec la présence d'habitat, sauf celles autorisées dans l'article Ud 2.
- Les décharges de matériaux et les dépôts de véhicules.
- Le stationnement isolé des caravanes, et les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.

- **De plus, dans les secteurs indicés «h»** :
  - les constructions non affectées à la réalisation d'un hôtel
  - le changement de destination des établissements hôteliers

ARTICLE Ud 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

1 - <u>Rappels :</u>

1.1 – L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L421-4 du Code de l'Urbanisme).

1.2 – Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions,
- du règlement des Plans de Prévention des Risques (PPRNP / PPRI) annexés au PLU,
- du Schéma directeur d'assainissement approuvé.

2 – <u>Sont admis sous conditions :</u>

2.1 – <u>D'une manière générale :</u>

- Installations et travaux divers : les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisée ;
- Les installations classées à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- La reconstruction après sinistre à condition qu'elle prenne en le règlement des PPRNP et/ou PPRI.
- Les travaux sur les bâtiments existants non conformes au règlement applicable à la zone, à condition qu'ils aient pour objet la mise en œuvre des prescriptions du PPRNP, sans création de nouveaux espaces d'accueil (habitation).
- Le changement de destination des hôtels existants aux conditions suivantes :

- Il est limité à la Surface de Plancher existante ou aux surfaces admises dans le règlement, et dans le cadre d'une requalification architecturale du bâtiment.

- **Dans les zones indicées « h »,** le projet peut comporter une surface de plancher destinée à l'habitation dans une limite de 20 % de la surface de plancher du nouvel ensemble immobilier.

- **Dans les secteurs humides délimités au titre de l'article L151-23** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone restent autorisées, à condition :
  - qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent,
  - que, si leurs effets ne peuvent être évités, qu'ils soient réduits ou compensés en application du Schéma directeur de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée.

2.2 – Restructuration :

a – Les projets à caractère hôtelier de restructuration d'une construction sont autorisés dans les conditions des règles générales des articles 2 à 16 et la partie dédiée à l'hôtellerie doit représenter au minimum 80% de la Surface de Plancher totale.

b - L'extension limitée des habitations existantes, dont la surface règlementairement autorisée par ailleurs a été atteinte, est autorisée à la condition suivante : pour des motifs de fonctionnalité, de sécurité ou d'esthétique, et dans le cadre d'une requalification architecturale du bâtiment à concurrence de :

- pour les immeubles collectifs : 15% de la Surface de Plancher, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- pour les habitations individuelles :
  - 50 m2 Surface de Plancher pour la restructuration d'un toit à un pan ou à pans inversés en toit à deux pans,
  - 50m² Surface de Plancher, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Il est à noter que les deux possibilités d'extension relatives aux habitations individuelles ne pourront pas être cumulatives.

ARTICLE Ud 3 – Les conditions de desserte par les voiries et accès

1 - Rappels :

Les accès et voiries sont à concevoir de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, tel qu'il est défini aux objectifs exprimés dans le rapport de présentation, le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils intègrent les dispositions particulières nécessaires à la circulation des piétons et cyclistes.

2 - Les accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès directs à la route départementale devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.
- Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 902 si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire.

3 - Les voiries :

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies destinées à être intégrées dans le domaine public auront les caractéristiques suffisantes définies par la collectivité.

ARTICLE Ud 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

1 – Eau

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

2 – Assainissement

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » annexé au PLU détermine le zonage du territoire au sens de l'article 35 de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

- Zones d'assainissement collectif :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement particulier et approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

- Zones d'assainissement individuel :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

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

Les projets situés en amont du domaine public devront prévoir la récupération des eaux de ruissellement.

4 – Electricité - Téléphone

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

ARTICLE Ud 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ud 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les routes départementales et les voies communales, les constructions s'implanteront avec un recul minimum correspondant à l'alignement des bâtiments existants.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

ARTICLE Ud 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

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 – 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.

3 – Les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics (EDF, PTT, GDF, Eau potable, etc...) pourront s'implanter sur les limites séparatives.

4 – Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

ARTICLE Ud 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ud 9 – L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ud 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, à son aplomb. Les ouvrages techniques, édicules, cheminée et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale est fixée à :
- 11 m,
- 13 m pour les hôtels.

Transformation de toiture :

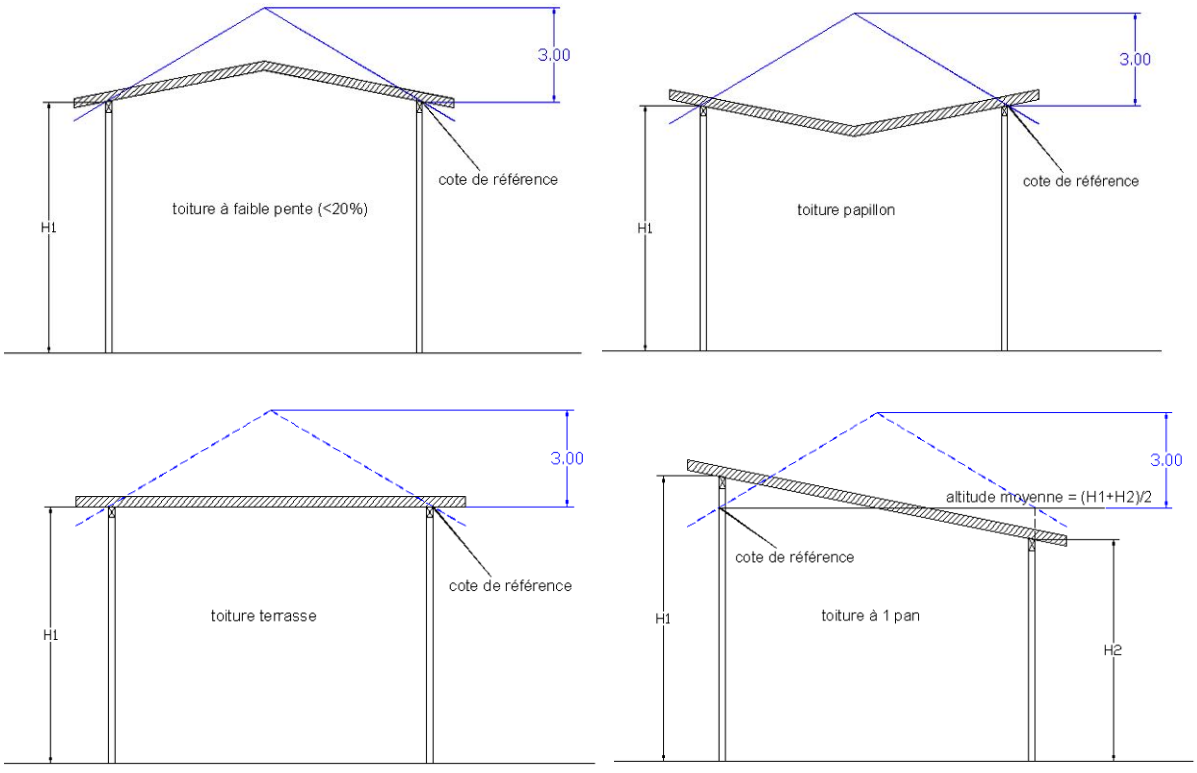
La hauteur maximum de la zone pourra être dépassée dans la limite de l'application des règles ci-dessous.

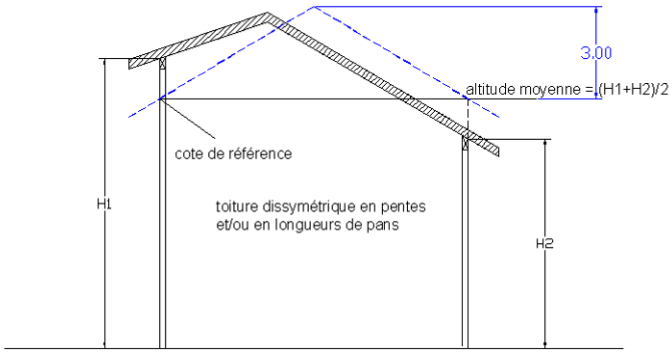
Dans le cas de **transformation de toitures terrasse** ou de **toitures à 2 pans à très faible pente** (inférieure à 20 %) ou de **toits papillon** en toitures à 2 pans :
La cote de référence de bas de pente imposée est définie conformément aux croquis ci-dessous.

Dans le cas de transformation de **toitures à 1 pan**, de **toitures à 2 pans dissymétriques** et de **toitures à plus de deux pans** transformées en toiture à 2 pans :
La cote de référence imposée sera la moyenne d'altitude entre les hauteurs la plus haute et la plus basse de pannes sablières (ou chainage) existants.

Dans tous les cas définis ci dessus, la hauteur du faîtage résultera de l'application des pentes définies dans le carnet de recommandations architectural annexé au présent règlement, étant précisé que :

- dans l'hypothèse d'un dépassement de la hauteur maximale de la zone, la pente de toiture devra être de 35% ou la différence de niveau entre la cote de référence et le point le plus haut de la toiture ne doit pas dépasser 3m.
- dans le cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 20 mètres, le sens du faîtage principal devra être parallèle à celui de la plus grande des façades.
  Dans cette hypothèse, la nouvelle toiture et les façades principales devront comporter des expressions de toits à 2 pans associés.





ARTICLE Ud 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 – Rappel :
Article R111-27 du Code de l'Urbanisme : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

2 – Tout projet devra respecter les prescriptions architecturales relatives à l'aspect extérieur des constructions en annexe n°1 du présent règlement.

3– Tout projet devra s'inspirer du Cahier de recommandations architecturales en annexe n°2 du présent règlement.

4 – Tout projet devra s'inspirer de la Charte sur les clôtures en annexe n°3 du présent règlement.

5 – Tout projet devra s'inspirer du règlement de la publicité des enseignes et pré-enseignes.

6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'aspect extérieur n'est pas règlementé.

ARTICLE Ud 12 – Le stationnement des véhicules

1 – Pour les constructions d'habitation

Stationnement des voitures
Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² Surface de Plancher.
50 % de ces places devront être couvertes.

Stationnement des vélos
Il est exigé 1 local de stationnement pour vélos pour les immeubles d'habitation de 10 logements ou plus. La surface du local de stationnement des vélos est alors d'au moins 1,5 m² par logement sans être inférieure à 10 m². Il devra être couvert et fermé.

2 – Pour les autres constructions

Stationnement des voitures
Pour les bureaux et établissements artisanaux : 1 place pour 60 m² de Surface de Plancher.

Pour les hôtels : 1 place pour 3 chambres.

Pour les constructions non mentionnées, il n'y a pas d'obligation de stationnement.

Stationnement des vélos
Il est exigé 1 local de stationnement des vélos d'au moins 10 m² pour toute construction de bureaux de 500 m² de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.

3 - Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les réaménagements de bâtiment comportant déjà une partie habitable s'ils ne créent pas de nouvelles unités d'habitation.
Pour les extensions, une place de stationnement est demandée pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation ou tous les 60m² créés.

4 - Rappel de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du respect des obligations en matière de stationnement prévues dans le règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Ud 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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 de qualité.

Les essences végétales seront locales et variées.

ARTICLE Ud 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article Ud 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans Objet.

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public devront être prévus de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue délimite des secteurs réservés à l'implantation de bâtiments à caractère artisanal, ainsi que les logements liées aux activités économiques artisanales ou industrielles.

L'indice « ep » délimite des secteurs à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt général.

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les Occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions incompatibles ou sans rapport avec le maintien ou le développement de l'économie touristique.
- Les nouvelles constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux activités agricoles ou forestières.
- Les décharges de matériaux et les dépôts de véhicules.
- Le stationnement isolé des caravanes, et les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.

De plus dans le secteur Ue :
- Les installations classées soumises à autorisation qui impliquent des périmètres de protection incompatibles avec la présence d'habitat, sauf celles autorisées dans l'article Ue 2.
- Toutes les constructions destinées à l'habitation, à l'exception des situations prévues à l'article Ue 2.

De plus dans le secteur Uep :
- Toutes les constructions autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

1 – <u>Rappels :</u>

1.1 – L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L421-4 du Code de l'Urbanisme).

1.2 – Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions,
- du règlement des Plans de Prévention des Risques (PPRNP / PPRI) annexés au PLU,
- du Schéma directeur d'assainissement approuvé.

2 – <u>Sont admis sous conditions :</u>

- Installations et travaux divers : les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisée ;
- La reconstruction après sinistre à condition qu'elle prenne en compte le règlement des PPRNP et/ou PPRI.
- Les travaux sur les bâtiments existants non conformes au règlement applicable à la zone, à condition qu'ils aient pour objet la mise en œuvre des prescriptions du PPRNP, sans création de nouveaux espaces d'accueil (habitation).

De plus dans le secteur Ue :

- Les installations classées à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- L'habitation nécessaire à l'activité à la condition que la Surface de Plancher ne dépasse pas la Surface de Plancher affectée à l'activité artisanale ou industrielle.

ARTICLE Ue 3 – Les conditions de desserte par les voiries et accès

1 – Rappels :

Les accès et voiries sont à concevoir de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, tel qu'il est défini aux objectifs exprimés dans le rapport de présentation, le PADD et les Orientations d'Aménagement. Ils intègrent les dispositions particulières nécessaires à la circulation des piétons et cyclistes.

2 – Les accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès directs à la route départementale devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.

  Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 902 si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire.

3 – Les voiries :

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies destinées à être intégrées dans le domaine public auront les caractéristiques suffisantes définies par la collectivité.

ARTICLE Ue 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

1 – Eau

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

2 – Assainissement

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » annexé au PLU détermine le zonage du territoire au sens de l'article 35 de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

- Zones d'assainissement collectif :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement particulier et approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

- Zones d'assainissement individuel :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

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

Les projets situés en amont du domaine public devront prévoir la récupération des eaux de ruissellement.

4 – Electricité - Téléphone

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

ARTICLE Ue 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ue :
Pour les routes départementales et les voies communales, les constructions s'implanteront avec un recul minimum correspondant à l'alignement des bâtiments existants.

Dans le secteur Uep :
L'implantation des constructions est possible jusqu'à l'alignement.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

ARTICLE Ue 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite séparative.

De plus dans le secteur Ue :

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 – 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 pignon d'une construction existante édifiée en limite de propriété, sur la propriété voisine. La hauteur et la longueur sur façade sont libres.

3 – Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

ARTICLE Ue 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 – L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, à son aplomb. Les ouvrages techniques, édicules, cheminée et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale est fixée à 16 m.

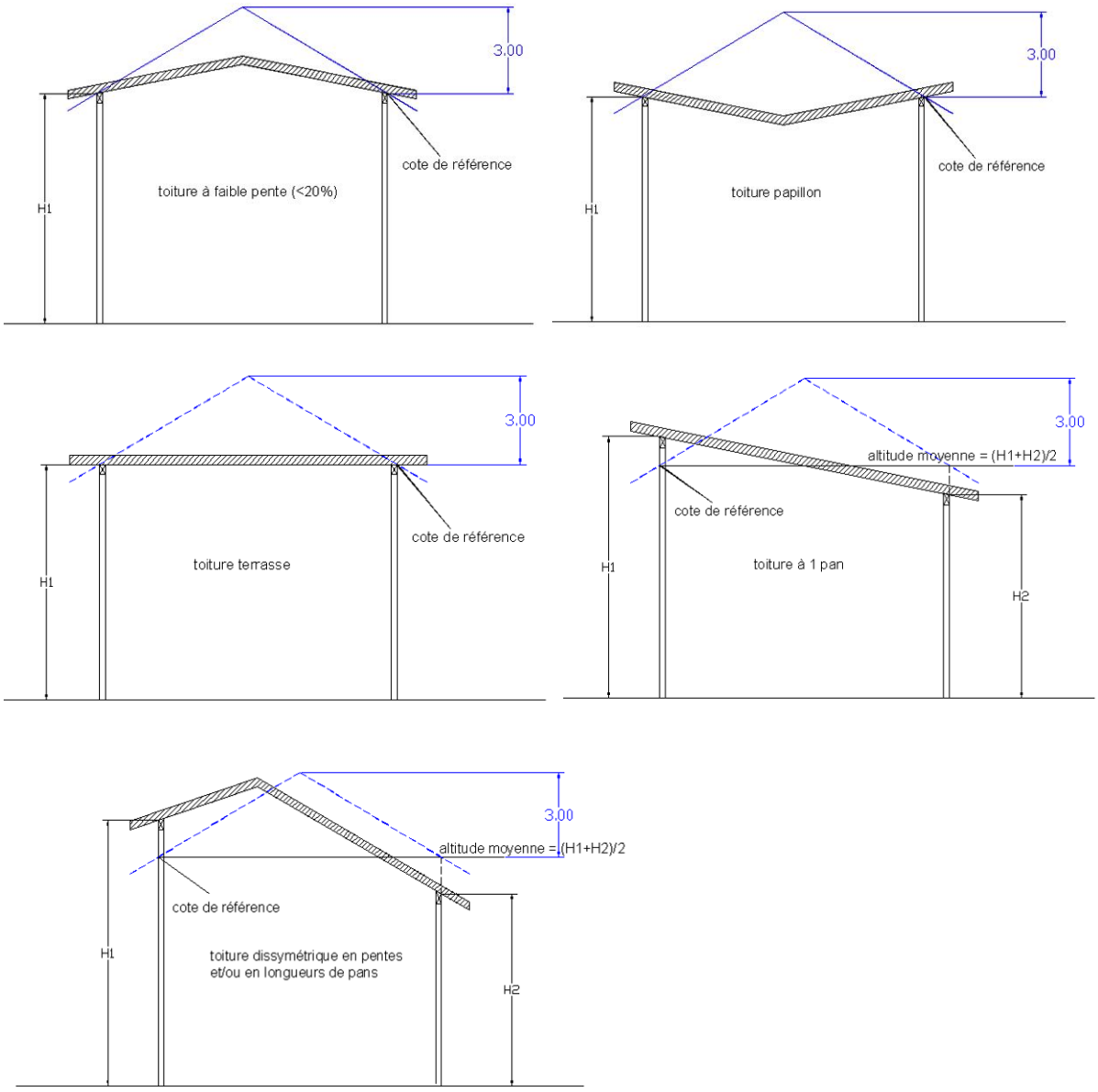
Transformation de toiture :
La hauteur maximum de la zone pourra être dépassée dans la limite de l'application des règles ci-dessous.

Dans le cas de **transformation de toitures terrasse** ou de **toitures à 2 pans à très faible pente** (inférieure à 20 %) ou de **toits papillon** en toitures à 2 pans :
La cote de référence de bas de pente imposée est définie conformément aux croquis ci-dessous.

Dans le cas de transformation de **toitures à 1 pan**, de **toitures à 2 pans dissymétriques** et de **toitures à plus de deux pans** transformées en toiture à 2 pans :
La cote de référence imposée sera la moyenne d'altitude entre les hauteurs la plus haute et la plus basse de pannes sablières (ou chainage) existants.

Dans tous les cas définis ci dessus, la hauteur du faîtage résultera de l'application des pentes définies dans le carnet de recommandations architectural annexé au présent règlement, étant précisé que :

- dans l'hypothèse d'un dépassement de la hauteur maximale de la zone, la pente de toiture devra être de 35% ou la différence de niveau entre la cote de référence et le point le plus haut de la toiture ne doit pas dépasser 3m.
- dans le cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 20 mètres, le sens du faîtage principal devra être parallèle à celui de la plus grande des façades.
  Dans cette hypothèse, la nouvelle toiture et les façades principales devront comporter des expressions de toits à 2 pans associés.



ARTICLE Ue 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 – Rappel :
Article R111-27 du Code de l'Urbanisme : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

2 – Tout projet devra respecter les prescriptions architecturales relatives à l'aspect extérieur des constructions en annexe n°1 du présent règlement.

3– Tout projet devra s'inspirer du Cahier de recommandations architecturales en annexe n°2 du présent règlement.

4 – Tout projet devra s'inspirer de la Charte sur les clôtures en annexe n°3 du présent règlement.

5 – Tout projet devra s'inspirer du règlement de la publicité des enseignes et pré-enseignes.

6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'aspect extérieur n'est pas règlementé.

ARTICLE Ue 12 – Le stationnement des véhicules

Dans le secteur Uep : non règlementé.

1 – Pour les constructions d'habitation

Stationnement des voitures
Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² Surface de Plancher.
50 % de ces places devront être couvertes.

Stationnement des vélos
Il est exigé 1 local de stationnement pour vélos pour les immeubles d'habitation de 10 logements ou plus. La surface du local de stationnement des vélos est alors d'au moins 1,5 m² par logement sans être inférieure à 10 m². Il devra être couvert et fermé.

2 – Pour les autres constructions

Stationnement des voitures
Pour les bureaux et établissements artisanaux : 1 place pour 60 m² de Surface de Plancher.

Pour les constructions non mentionnées, il n'y a pas d'obligation de stationnement.

Stationnement des vélos
Il est exigé 1 local de stationnement des vélos d'au moins 10 m² pour toute construction de bureaux de 500 m² de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.

3 - Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les réaménagements de bâtiment comportant déjà une partie habitable s'ils ne créent pas de nouvelles unités d'habitation.
Pour les extensions, une place de stationnement est demandée pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation ou tous les 60m² créés.

4 - Rappel de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du respect des obligations en matière de stationnement prévues dans le règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Ue 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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 de qualité.

Les essences végétales seront locales et variées.

ARTICLE Ue 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

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

Sans Objet.

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public devront être prévus de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION FUTURE AU

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une urbanisation.

Le plan distingue la zone AU des Etroits qui est un secteur clé de la couture urbaine du secteur de la Daille et de la valorisation de l'entrée de la station.

L'urbanisation y sera conduite après que soient définies les conditions d'insertion des projets dans le site, et après que la Commune se soit assuré que la nature et les modalités de l'opération sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU pourra s'effectuer par une révision ou une modification du PLU qui ne pourra être engagée qu'après réalisation de la plage de dépôt dans la plaine de la Daille et après modification du PPRi.

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Occupations et utilisations du sol admises sous condition :
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure et d'intérêt général,
- Les constructions et installations liées à l'aménagement du domaine skiable et aux remontées mécaniques,

ARTICLES AU 3 à AU 16

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

La **zone A** recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.
Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

La zone A comporte trois secteurs :

- un **secteur Ap,** délimitant des secteurs agricoles à protéger sur le plan paysager.
- un **secteur Aa** réservé à l'implantation des installations et constructions nécessaires à l'activité agricole et forestière.
- un **secteur Ab** réservé à l'implantation des installations et constructions nécessaires à l'activité agricole et forestière et au logement de l'agriculteur.
- un **secteur As** délimite le secteur du domaine skiable nordique.

ARTICLE A 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- **Dans le secteur A**, toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ainsi que celles définies à l'article A 2.
- **Dans le secteur Ap**, toutes occupations et utilisations du sol.
- **Dans le secteur Aa**, toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ainsi que celles définies à l'article A 2.
- **Dans le secteur Ab**, toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ainsi que celles définies à l'article A 2.
- **Dans le secteur As** toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ainsi que celles définies à l'article A 2.

Dans les zones protection du Cirse délimitées au titre de l'article L151-23, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol.

ARTICLE A 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

1 - <u>Rappels :</u>

1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L421-4 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole.

1.2 – **Article R111-2** du Code de l'Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*».

1.3 - Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions :

- du règlement des Plans de Prévention des Risques (PPRNP / PPRI) annexés au PLU. En dehors des secteurs étudiés, le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques éventuels.
- du Schéma directeur d'assainissement approuvé. En dehors des secteurs étudiés, une étude hydrogéologique permettra de connaître les éventuelles possibilités d'assainissement non collectif.

2 – <u>Protection des zones humides :</u>

Les zones humides au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 sont repérées au titre de l'article L151-23. Sont uniquement autorisés dans ces périmètres les travaux et installations suivantes à condition que ces derniers aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- Les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

3 - <u>Sont admis sous conditions :</u>

- **<u>Dans le secteur A :</u>**

Les constructions agricoles annexes de stockage limitées à une surface de 50m².

L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des habitations existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante (avec un maximum de 50m² de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU.

La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpages ou bâtiments d'estive, ainsi que leur extension limitée lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière à condition, qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière et soient compatibles avec l'exploitation du domaine skiable.

Les équipements pastoraux nécessaires à la protection des troupeaux contre la prédation sont autorisés dans la limite de 15 m².

- **<u>Dans le secteur Aa :</u>**

Les constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
Les nouvelles constructions à destination d'habitation sont interdites.
Les habitations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans le volume des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

Les installations et travaux divers : les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.

La reconstruction après sinistre à condition qu'elle soit conforme aux contraintes dictées par la sécurité publique ou l'application du PPRNP.

Les travaux sur les bâtiments existants non conformes au règlement applicable à la zone, à condition qu'ils aient pour objet la mise en œuvre des prescriptions du PPRNP (volets inondation et montagne) sans création de nouvelles habitations.

- **Dans le secteur Ab :**

Les constructions de bâtiments, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole.

Les installations et travaux divers : les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.

Les tables d'hôtes et chambres d'hôtes, à condition qu'elles ne constituent pas l'activité principale mais soient complémentaires de l'exploitation agricole.

La reconstruction après sinistre à condition qu'elle soit conforme aux contraintes dictées par la sécurité publique ou l'application du PPRNP.

Les travaux sur les bâtiments existants non conformes au règlement applicable à la zone, à condition qu'ils aient pour objet la mise en œuvre des prescriptions du PPRNP (volets inondation et montagne) sans création de nouvelles habitations.

- **Dans le secteur As :**

Les secteurs As peuvent être aménagés en vue de la pratique du ski.

ARTICLE A 3 – Les conditions de desserte par les voiries et accès

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 A 4– Les conditions de desserte par les réseaux publics

1 – Eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable doit être conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » annexé au PLU détermine le zonage du territoire au sens de l'article 35 de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

- Zones d'assainissement collectif :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement particulier et approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

- Zones d'assainissement individuel :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

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

Les projets situés en amont du domaine public devront prévoir la récupération des eaux de ruissellement.

4 – Electricité - Téléphone

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

ARTICLE A 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6– L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Pour les bâtiments non-conformes aux règles ci-dessus, leurs aménagements ne pourront être réalisés que s'ils ont pour effet d'améliorer leur conformité.

Hors agglomération, un recul de 20 m par rapport à l'axe de la voie sera appliqué.
L'implantation est libre pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

ARTICLE A 7– L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives, excepté en limite de zone U du PLU. C'est alors la règle de la zone limitrophe qui s'applique.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

ARTICLE A 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, à son aplomb. Les ouvrages techniques, édicules, cheminée et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale est fixée à 16 m.

ARTICLE A 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 – Rappel :
Article R111-27 du Code de l'Urbanisme : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

2 – Tout projet devra respecter les prescriptions architecturales relatives à l'aspect extérieur des constructions en annexe n°1 du présent règlement.

3– Tout projet devra s'inspirer du Cahier de recommandations architecturales en annexe n°2 du présent règlement.

4 – Tout projet devra s'inspirer de la Charte sur les clôtures en annexe n°3 du présent règlement.

5 – Tout projet devra s'inspirer du règlement de la publicité des enseignes et pré-enseignes.

6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'aspect extérieur n'est pas règlementé.

ARTICLE A 12 – Le stationnement des véhicules

Pour les chambres d'hôtes : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits.

Rappel de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du respect des obligations en matière de stationnement prévues dans le règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE A 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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 de qualité.

ARTICLE A 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article A 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans Objet.

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

Sans Objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N

La zone N regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique ;
- à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- protégés par la collectivité, pour conserver leur caractère naturel dans un principe d'équilibre entre aménagement et protection défini à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces espaces naturels peuvent aussi avoir un usage agricole notamment par la présence de pastoralisme.

La zone N comporte des secteurs où, compte tenu des spécificités locales, des dispositions spécifiques s'appliquent :

- **L'indice « a »** délimite les secteurs destinés à la protection à long terme, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique.

- **L'indice « e »** délimite un secteur d'entrée de ville permettant l'aménagement des constructions autorisées dans le cadre du permis de construire.

- **L'indice « l »** délimite un secteur d'activités de loisirs hors ski : altisurface et équipements et installations liés,

- **L'indice « p »** délimite le secteur de parkings.

- **L'indice « s »** délimite les secteurs de domaine skiable (R123-11-i du Code de l'Urbanisme).
  - **L'indice « sl »** délimite les secteurs du domaine skiable qui accueillent des équipements récréatifs, sportifs et de loisirs au vu des activités hors ski proposées sur la station.
  - **L'indice « sl1 »** correspond à un secteur où les perspectives visuelles sur les massifs de Solaise et Bellevarde doivent être préservées dans le cadre de la déambulation piétonne du quartier.
  - **L'indice « sn »** délimite les secteurs naturels du domaine skiable où les travaux liés au domaine skiable sont interdits en raison de la présence d'une zone humide

- **L'indice « r »** délimite les secteurs où se situent les restaurants d'altitude ou isolés.

- **L'indice « r1 »** délimite le secteur du restaurant d'altitude de l'Ouillette, concerné par une UTN locale.

- **L'indice « r2 »** délimite le secteur « de la Folie Douce », concerné par une UTN locale.

- **L'indice « r3 »** délimite le secteur « de Grand Pré », concerné par une UTN locale.

- **L'indice « r4 »** délimite le secteur « des ruines de Tovière », concerné par une UTN locale.

- **L'indice « r5 »** délimite le secteur « du Plan », concerné par une UTN locale.

- **L'indice « rh »** délimite à la Tête de Solaise et **l'indice « rhi »** délimite au Col de l'Iseran des secteurs de taille limitée où peuvent être aménagés des restaurants et hôtels d'altitude.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ainsi que celles définies à l'article N2 et, dans les secteurs prévus à cet effet, les constructions nécessaires au domaine skiable.

En secteur Na sont interdites toutes constructions autres que celles définies à l'article N2.

En secteur Nsn les travaux liés au domaine skiable sont interdits.

Dans les zones protection du Cirse délimitées au titre de l'article L151-23, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol sous conditions

1 - Rappels :

1.1 – L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L421-4 du Code de l'Urbanisme).

1.2 – Article R111-2 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*».

1.3 – Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions :

- du règlement des Plans de Prévention des Risques (PPRNP / PPRI) annexés au PLU. En dehors des secteurs étudiés, le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques éventuels.
- du Schéma directeur d'assainissement approuvé. En dehors des secteurs étudiés, une étude hydrogéologique permettra de connaître les éventuelles possibilités d'assainissement non collectif.

2 – Protection des zones humides :

Les zones humides au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 sont repérées au titre de l'article L151-23. Sont uniquement autorisés dans ces périmètres les travaux et installations suivantes à condition que ces derniers aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- Les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- **En zone Ns**, la réalisation, l'aménagement et de l'entretien de pistes de ski

3- Sont admis sous conditions :

3.1 – Dans l'ensemble de la zone et des secteurs N

- Les services publics ou d'intérêt collectif, **excepté dans la zone Na**, aux conditions suivantes :
  - ils doivent être réalisés en sous-sol, avec reconstitution d'un milieu naturel en surface cohérent avec l'environnement proche,
  - ils doivent être situés en continuité avec l'urbanisation existante et rattachés à une opération programmée / construction édifiée en zone U.
- La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpages ou bâtiments d'estive, ainsi que leur extension limitée lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière et soient compatibles avec l'exploitation du domaine skiable.
- La reconstruction après sinistre à condition qu'elle soit conforme aux contraintes dictées par la sécurité publique ou l'application du PPRNP.
- Les travaux sur les bâtiments existants non conformes au règlement applicable à la zone, à condition qu'ils aient pour objet la mise en œuvre des prescriptions du PPRNP.
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des habitations existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante (avec un maximum de 50m² de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU.
- Les aménagements de surface non imperméabilisés et le mobilier urbain à condition d'être liés aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans les secteurs d'Arrête de Protection de Biotope, toutes les constructions et utilisations du sol doivent respecter l'arrêté préfectoral correspondant.
- Les équipements pastoraux nécessaires à la protection des troupeaux contre la prédation sont autorisés dans la limite de 15 m².

3.2 – **De plus dans la zone Na**

La réalisation, l'aménagement, l'extension ou la restructuration des refuges de montagne à condition qu'ils soient ouverts au public.

Rappel : Tout projet sur un site Natura 2000 devra faire l'objet d'un document d'incidence.

3.3 – **De plus dans la zone Ne**

La réalisation, dans l'emprise des constructions autorisées, de bureaux, d'entrepôts et de garages est autorisée.
L'aménagement de parkings est autorisé.

3.4 – **De plus dans le secteur Np**

L'aménagement et la rénovation des parkings existants ou autorisés avant l'approbation du PLU.
La création de nouveaux parkings à condition qu'ils soient souterrains et que leur accès soit situé en dehors d'une zone rouge du PPRNP.
Les zones Np de la Daille, de Clapey, de l'Adroit et du Fornet devront être végétalisées sur une hauteur adaptée pour la poursuite d'une activité agricole mécanisable après la réalisation du parking.

3.5 – **De plus dans les secteurs Ns**

- **Les secteurs Ns** peuvent être aménagés en vue de la pratique du ski et pourront supporter des équipements et aménagements correspondants en remontées mécaniques, sous réserve du

respect des autres prescriptions législatives et réglementaires. Ils devront également être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3.

- **De plus dans les secteurs Nsl**, les équipements récréatifs, sportifs et de loisirs au vu des activités hors ski, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation du site et qu'ils n'entravent pas la pratique du ski. Ils devront également être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3.
- **De plus dans le secteur Nsl1**, seule est constructible la zone située en dehors des cônes de vue portés au plan de zonage au titre de l'article L151-19, permettant ainsi la préservation des perspectives visuelles sur la vallée du Manchet et sur les massifs de Solaise et Bellevarde.
- Dans les secteurs d'Arrête de Protection de Biotope, toutes les constructions et utilisations du sol doivent respecter l'arrêté préfectoral correspondant.

3.6 – **De plus, dans le secteur Nl**

Les équipements récréatifs, sportifs et de loisirs au vu des activités hors ski, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation du site : altisurface et équipements et installations associés.

3.7 – **De plus dans le secteur Nr**

L'aménagement, la réhabilitation et l'extension de restaurants d'altitude.
La réalisation des restaurants d'altitude autorisés.
Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante (avec un maximum de 290m² de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU.
Le changement de destination des locaux non affectés aux restaurants d'altitude, en vue de la création de surfaces destinées à cette activité.

3.8 – **De plus dans le secteur Nr1**

La démolition-reconstruction du ou des bâtiment(s) légalement édifié(s) à la date d'approbation de la révision allégée n°1 du PLU.
La surface de plancher totale sur le secteur est limitée à 1 500 m2 à condition que les destinations de ces surfaces soient liées au fonctionnement d'un restaurant d'altitude, en compatibilité avec les dispositions prévues par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3.9 – **De plus dans le secteur Nr2**

Sont autorisés, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation :

- les restaurants d'altitude,
- les services et équipements liés à l'accueil du public à titre professionnel, culturel, récréatif ou sportif,
- les services publics ou d'intérêt collectif
- Le changement de destination des locaux en vue de la création de surfaces destinées aux activités listées ci-dessus.
- Les extensions sont limitées à 640 m2 de surface de plancher, une seule fois après l'approbation de la révision allégée n°2 du PLU.

3.10 – **De plus dans le secteur Nr3**

Sont autorisés, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation :

- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension de restaurants d'altitude.
- La réalisation des restaurants d'altitude autorisés, dans la limite de 665 m2 de surface de plancher totale (existant et extension), une seule fois après l'approbation de la révision allégée n°2 du PLU.

3.11 – **De plus dans le secteur Nr4**

Sont autorisés, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation :

- Le changement de destination des locaux non affectés aux restaurants d'altitude, en vue de la création de surfaces destinées à cette activité.
- La réalisation des restaurants d'altitude, dans la limite de 670 m2 de surface de plancher.

3.12 – **De plus dans le secteur Nr6**

Sont autorisés, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation :

- La réalisation des restaurants d'altitude, dans la limite de 710 m2 de surface de plancher totale.

3.13 – **De plus dans le secteur Nrh**

L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des restaurants d'altitude et hébergements hôteliers.
Les extensions sont limitées à 30% de l'emprise au sol existante, une seule fois après l'approbation du PLU.
Le changement de destination des locaux non affectés aux restaurants d'altitude ou à l'hébergement hôtelier, en vue de la création de surfaces destinées à cette activité.

3.14 – **De plus dans le secteur Nrhi**

L'aménagement dans le volume des restaurants d'altitude et d'hébergements hôteliers.
Le changement de destination des locaux non affectés aux restaurants d'altitude ou à l'hébergement hôtelier, en vue de la création de surfaces destinées à cette activité.

ARTICLE N 3 – Les conditions de desserte par les voiries et accès

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 N 4– Les conditions de desserte par les réseaux publics

1 – Eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable doit être conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » annexé au PLU détermine le zonage du territoire au sens de l'article 35 de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

- Zones d'assainissement collectif :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement particulier et approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

- Zones d'assainissement individuel :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

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

Les projets situés en amont du domaine public devront prévoir la récupération des eaux de ruissellement.

4 – Electricité - Téléphone

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

ARTICLE N 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 7 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques, sauf dispositions spécifiques mentionnées sur les plans de zonage.

Pour les bâtiments non-conformes aux règles ci-dessus, leurs aménagements ne pourront être réalisés que s'ils ne créent pas de gêne supplémentaire.

Hors agglomération, un recul de 20 m par rapport à l'axe de la voie sera appliqué.

L'implantation est libre pour :
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

Dans le secteur Nsl1, les constructions pourront être implantées en limite des emprises publiques.

ARTICLE N 7– L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives, excepté en limite de zone U du PLU. C'est alors la règle de la zone limitrophe qui s'applique.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement, sauf dispositions particulières.

ARTICLE N 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, à son aplomb. Les ouvrages techniques, édicules, cheminée et autres superstructures sont exclus.
Dans les secteurs N, Na, Ns, Nls et Nl la hauteur maximale est fixée à 15 m.

Dans le secteur Nr, la hauteur est limitée à 12 m.

Dans le secteur Nr1, la hauteur est limitée à 11 m.

Dans le secteur Nr2, la hauteur est limitée à 12 m.

Dans le secteur Nr3, la hauteur est limitée à 9,50 m.

Dans le secteur Nr4, la hauteur est limitée à 15 m.

Dans le secteur Nr5, la hauteur est limitée à 10 m.

Dans le secteur Nsl, la hauteur est limitée à 10 m.

Dans le secteur Ne, la hauteur est limitée à 13,5 m.

Dans le secteur Nrh, la hauteur est limitée à 16m sauf pour les constructions existantes qui peuvent conserver leur hauteur initiale.

Dans le secteur Nrhi, la hauteur est limitée au volume des constructions existantes.

Transformation de toiture :
La hauteur maximum de la zone pourra être dépassée dans la limite de l'application des règles ci-dessous.

Dans le cas de **transformation de toitures terrasse** ou de **toitures à 2 pans à très faible pente** (inférieure à 20 %) ou de **toits papillon** en toitures à 2 pans :
La cote de référence de bas de pente imposée est définie conformément aux croquis ci-dessous.

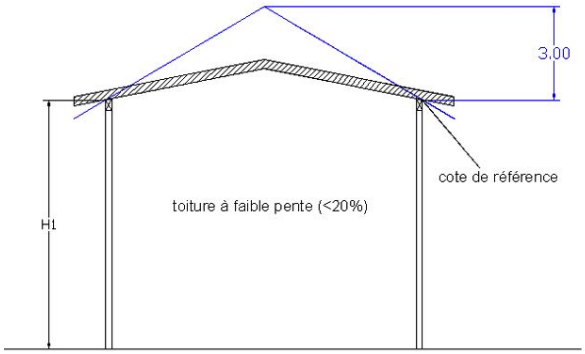
Dans le cas de transformation de **toitures à 1 pan**, de **toitures à 2 pans dissymétriques** et de **toitures à plus de deux pans** transformées en toiture à 2 pans :
La cote de référence imposée sera la moyenne d'altitude entre les hauteurs la plus haute et la plus basse de pannes sablières (ou chainage) existants.

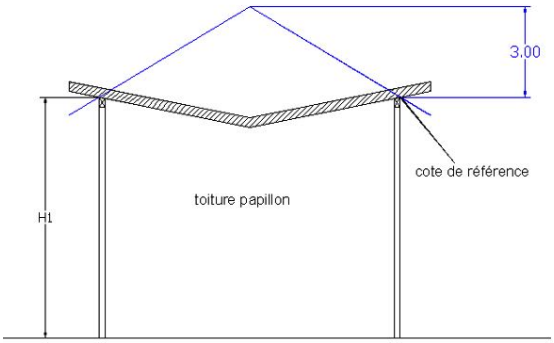
Dans tous les cas définis ci dessus, la hauteur du faîtage résultera de l'application des pentes définies dans le carnet de recommandations architectural annexé au présent règlement, étant précisé que :

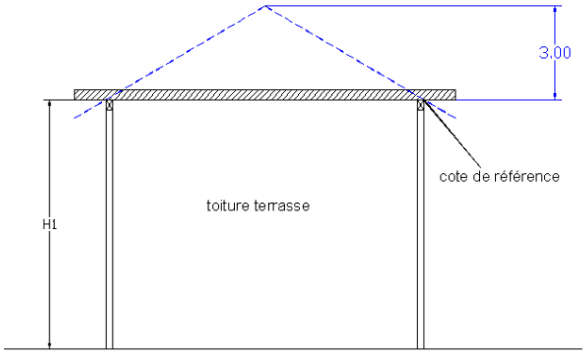
- dans l'hypothèse d'un dépassement de la hauteur maximale de la zone, la pente de toiture devra être de 35% ou la différence de niveau entre la cote de référence et le point le plus haut de la toiture ne doit pas dépasser 3m.

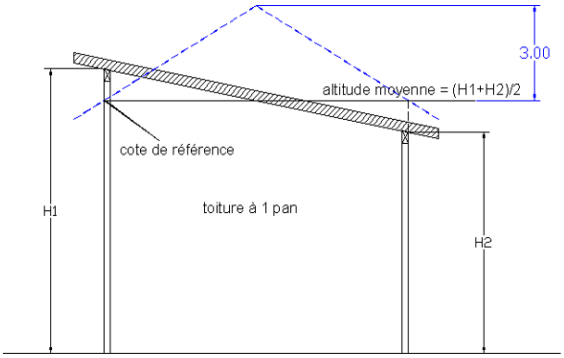
- dans le cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 20 mètres, le sens du faîtage principal devra être parallèle à celui de la plus grande des façades.

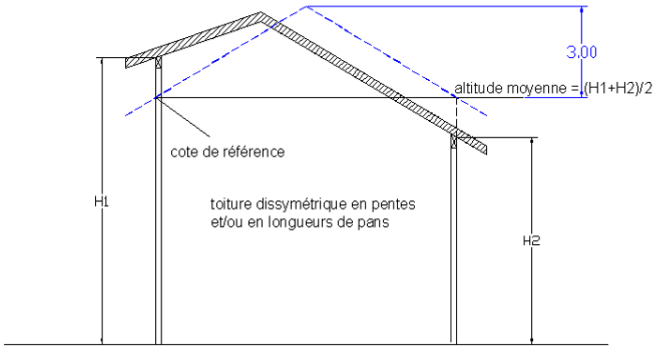
Dans cette hypothèse, la nouvelle toiture et les façades principales devront comporter des expressions de toits à 2 pans associés.











ARTICLE N 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 – Rappel :
Article R111-27 du Code de l'Urbanisme : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

2 – Tout projet devra respecter les prescriptions architecturales relatives à l'aspect extérieur des constructions en annexe n°1 du présent règlement.

3– Tout projet devra s'inspirer du Cahier de recommandations architecturales en annexe n°2 du présent règlement.

4 – Tout projet devra s'inspirer de la Charte sur les clôtures en annexe n°3 du présent règlement.

5 – Tout projet devra s'inspirer du règlement de la publicité des enseignes et pré-enseignes.

6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'aspect extérieur n'est pas règlementé.

ARTICLE N 12 – Le stationnement des véhicules

Dans le secteur Ne, les places de stationnements doivent être dans le bâtiment.

ARTICLE N 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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 de qualité.

ARTICLE N 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article N 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans Objet.

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

Sans Objet.

ANNEXE 1 – Prescriptions applicables à l'ensemble des zones relatives à l'aspect extérieur des constructions

1 – Mouvements de sol

En cas de terrain à forte déclivité, les constructions autorisées devront s'adapter à la pente ; les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

La pente des talus ne devra pas excéder 60%.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion d'une construction existante à son environnement et notamment son adaptation au terrain pourront être demandées pour l'obtention d'un permis de construire.

2 – Matériaux

Les constructions essayeront de 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.

Le pastiche d'architecture d'un type régional étranger à la région est à éviter.
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 sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les murs pignon en attente de finalisation, devraient être bardés dans les mêmes tons que les bardages de la construction.

3 – Toitures

L'unité des couvertures quant à leur forme et à leur pente devrait être réalisée dans les ensembles de bâtiments.
Les toitures des constructions principales devraient être au minimum à deux pans, non inversés, avec une pente identique comprise entre 35 et 60%.
Excepté en secteur Nr2, la longueur du faîtage n'excédera pas 25 m par volume de toiture, sauf en **Ue** où cette distance peut être portée à 30 m.
Uniquement dans les secteurs N faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation valant UTN locale, les toitures terrasses ou plates pourront être autorisées en compatibilité avec ces orientations.

Les toitures devraient présenter un débord supérieur à 0,80 m sur les façades principales.

Les couvertures de schiste-lauze et les ardoises épaisses sont à privilégier. A l'exception du secteur **Ua**, pour des motifs tirés des contraintes techniques liées à la restructuration de constructions anciennes, et lorsque l'environnement immédiat le justifie, pourraient être admis les bacs de tôle traités dans les tonalités de matériaux de référence.

Les toitures devront être orientées, ou comporter des dispositifs, pour supprimer tout danger de chute

de glace ou décharge de neige sur les voies publiques.
Les fenêtres de toit de type « velux » et les skydômes sont interdits.

Les débords de toiture en limite latérale font l'objet de recommandations décrites en annexe n°2 du présent règlement.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions et installations techniques, ainsi que pour les équipements publics et d'intérêt général, les dispositions de ce point 3 ci-dessus ne s'appliquent pas : les toitures doivent comporter des solutions adaptées aux contraintes architecturales spécifiques à ces installations, constructions et équipements, et doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la station et l'harmonie du paysage.

4 – Façades

Les parties maçonnées des façades doivent être constituées de pierres locales, bois, enduits dans des teintes neutres à l'exclusion du blanc cru.

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

Les garde-corps de balcons doivent privilégier la construction à base de bois, les barreaudages ou lames disposés dans le sens vertical, et espacés.

Les volets roulants sont interdits.

5 – Clôtures

Dans les zones Agricoles et Naturelles :
Les clôtures, tant sur l'alignement que sur les limites séparatives, sont déconseillées, de manière à permettre le libre passage des skieurs.
Sont admis, sous réserve de la comptabilité avec l'exploitation du domaine skiable :

- les murets de pierre limités à une hauteur de 0,60m,
- les séparations constituées de murets de 0,30m surélevées de montants en pierre, appuyés de rondins, la hauteur étant plafonnée à 0,60m.

Il sera toléré les clôtures constituées par des grillages ou pendant la période estivale pour la protection contre la divagation des animaux. Celles-ci devront être déposées et enlevées avant le début de la saison hivernale.

Dans les zones Urbaines et A Urbaniser :
Tout projet devra s'inspirer de la Charte sur les clôtures en annexe n°3 du présent règlement.

6 – Chantier

Un trompe l'œil pourra être demandé pendant la période des travaux.

7 – Entretien des abords

Les espaces entourant les bâtiments doivent être propres et entretenus. Dès la fin de la construction des 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 3 mois suivant la fin des travaux, la commune pourra les faire enlever aux frais du constructeur.

ANNEXE 2 - Cahier des recommandations architecturales

PHILOSOPHIE GENERALE DU DOCUMENT

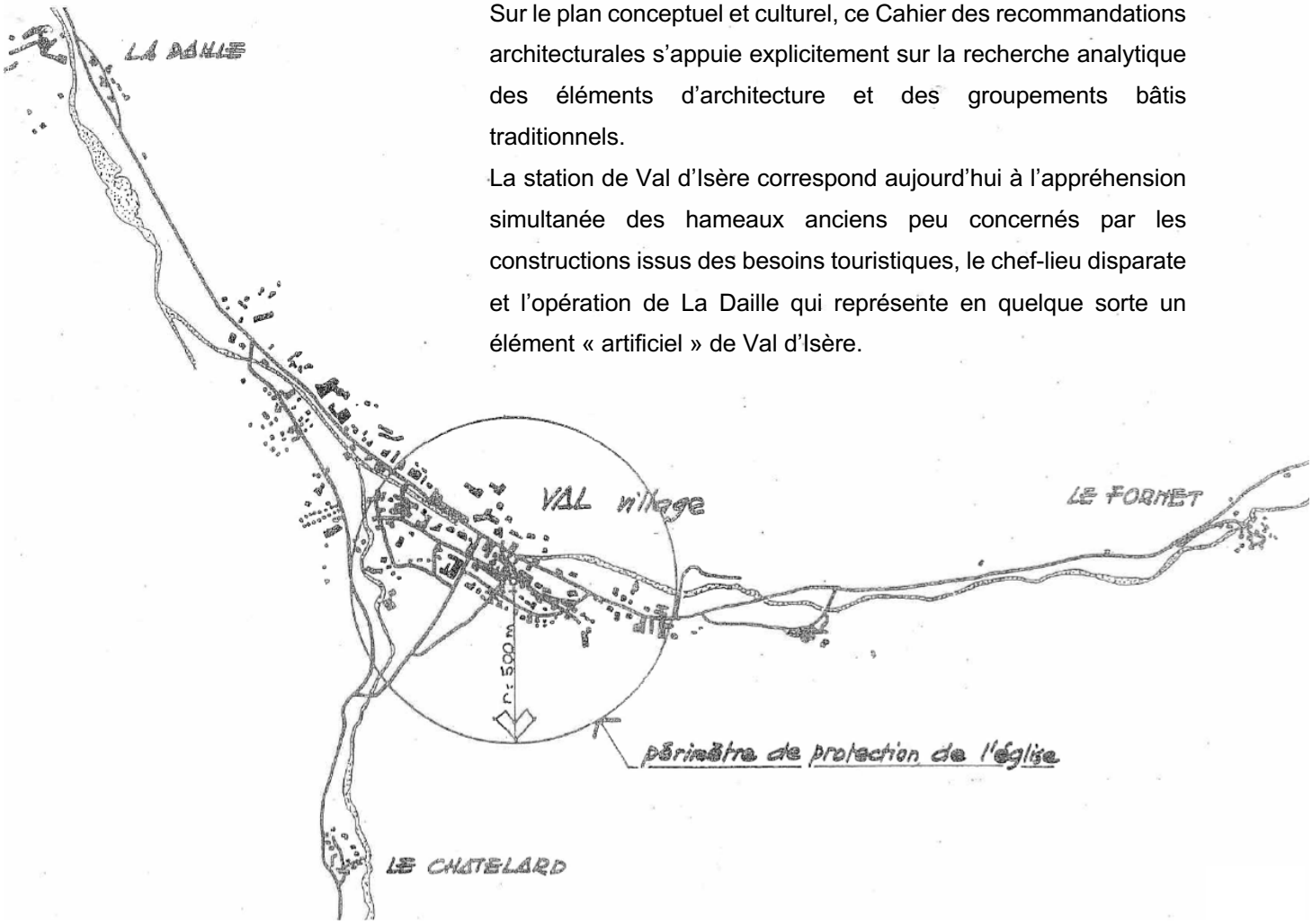
En termes règlementaires, ce cahier des recommandations architecturales complète les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives à l'aspect extérieur des constructions, à l'article 11 du règlement du PLU.

Il ne présente pas de caractère obligatoire eu égard au PLU mais constitue une base de travail analytique destinée aux concepteurs chargés de créer ou modifier un ou plusieurs bâtiments.

Il constitue en revanche un recueil de prescriptions applicables au périmètre de protection de l'Eglise de Val d'Isère inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques.

Sur le plan conceptuel et culturel, ce Cahier des recommandations architecturales s'appuie explicitement sur la recherche analytique des éléments d'architecture et des groupements bâtis traditionnels.

La station de Val d'Isère correspond aujourd'hui à l'appréhension simultanée des hameaux anciens peu concernés par les constructions issus des besoins touristiques, le chef-lieu disparate et l'opération de La Daille qui représente en quelque sorte un élément « artificiel » de Val d'Isère.



La description analytique des éléments du bâti ancien des hameaux qui domine la conception de ce document de recommandations s'appuie sur un constat, un parti pris, et une décision :

- **Le constat :** l'essentiel des zones constructibles nouvelles se situe au contact des zones déjà construites, ou à l'intérieur de celles-ci.

- **Le parti pris :** le chef-lieu de Val d'Isère conservera son caractère d'architecture hétéroclite car la majeure partie des bâtiments est déjà construite. Toutefois, il est décidé de recommander aux concepteurs des bâtiments futurs ou de la restauration-rénovation des bâtiments anciens, d'adopter un style d'architecture nettement influencé par les caractéristiques essentielles du bâti traditionnel de la haute vallée de Tarentaise, afin de ponctuer le bâti existant de nouveaux éléments de référence.
  Cette notion de « style » doit être comprise soit en utilisant les principes généraux du b^ti avalain (un bâti porteur géométriquement simple et des éléments de bois accrochés ou suspendus aux façades), soit en mettant en valeur des détails d'architectures explicitement adaptés à partir de l'architecture traditionnelle.

- **La décision :** les nouvelles constructions en continuité ou à proximité des hameaux existants et les nouveaux développements d'urbanisation dans les zones d'urbanisation future indépendantes du centre chef-lieu, devront respecter l'esprit de composition relative des groupements de constructions traditionnelles des villages et du vieux village du chef-lieu. Cette décision ne doit pas être confondue avec la notion « d'architecture mimétique ». Il s'agit de respecter les modes de groupement du bâti, les épannelages généraux par rapport aux pentes du terrain naturel, les obligations de toitures et les caractéristiques de celles-ci, et enfin les systèmes de balcons avec des garde-corps en bois et parfois des systèmes d'emmarchement extérieurs.

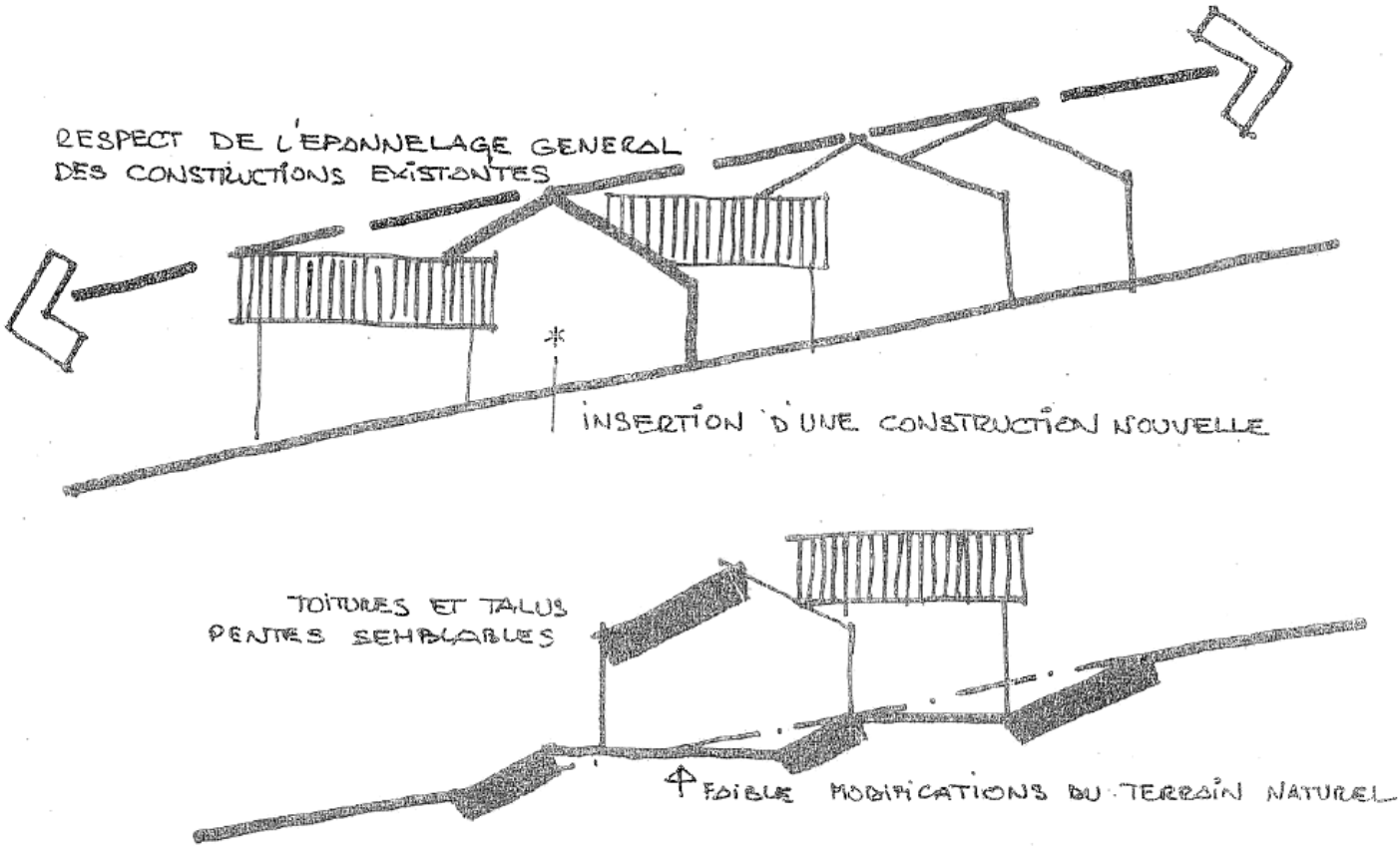
- **Les cas particuliers :** l'opération de La Daille Rosoleil sur la rive gauche de l'Isère constitue explicitement un cas particulier auquel les présentes recommandations architecturales ne s'appliquent pas. Si des transformations ou des restaurations devaient être pratiquées, il conviendrait de les réaliser dans un esprit aussi proche que possible de la conception initiale, y compris l'aspect extérieur des matériaux originels.

A_Intégration des constructions dans les sites et paysages

Les éléments présentés ci-après constituent une interprétation des dispositions de l'article 11 concernant les abords des constructions valant recommandations quant à l'intégration des constructions à leur environnement naturel et bâti.

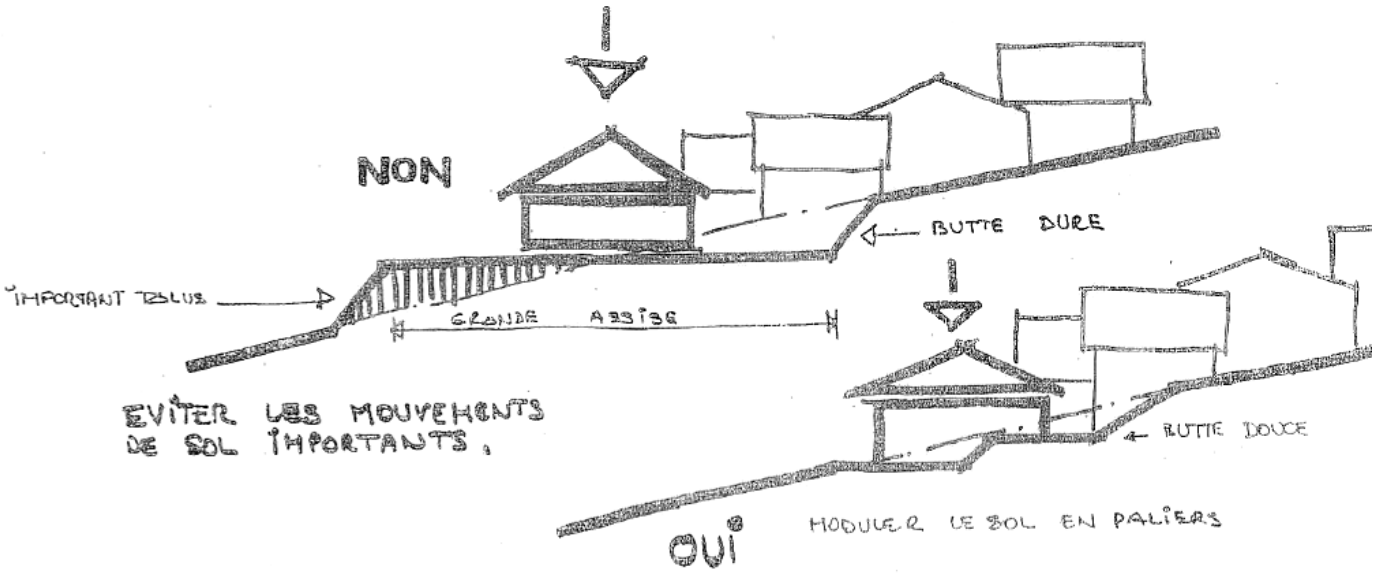
1_Extensions et densification des hameaux

> Adaptation de la conception du bâti à la pente naturelle du terrain.
> Pente des talus reprenant celle des toitures :

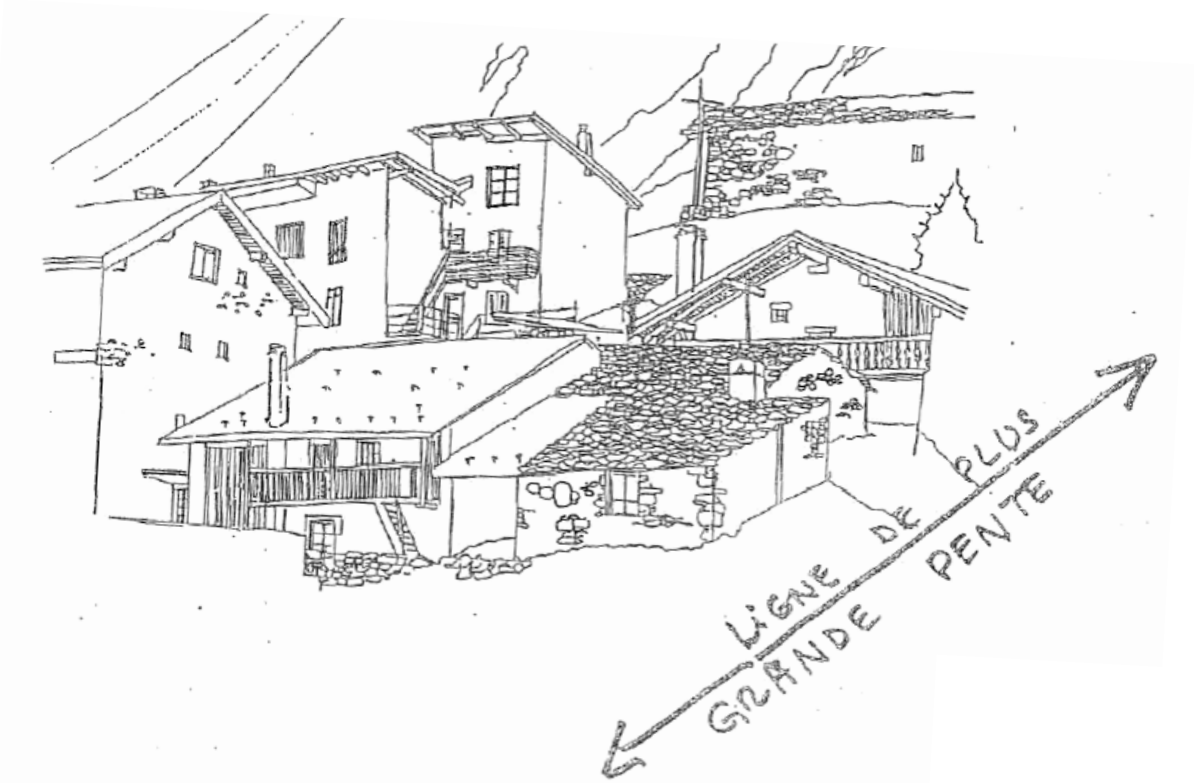


> Mise en évidence de l'épannelage général des constructions sur un hameau traditionnel (**Le Fornet**) :

> Eviter les mouvements de sols importants :

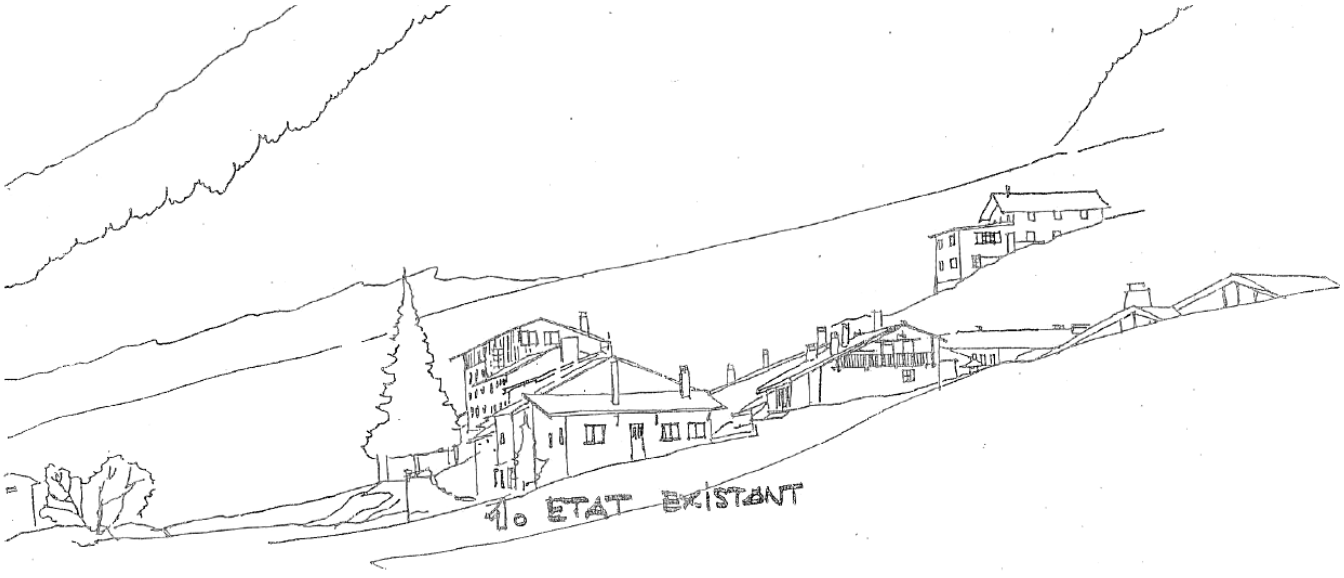


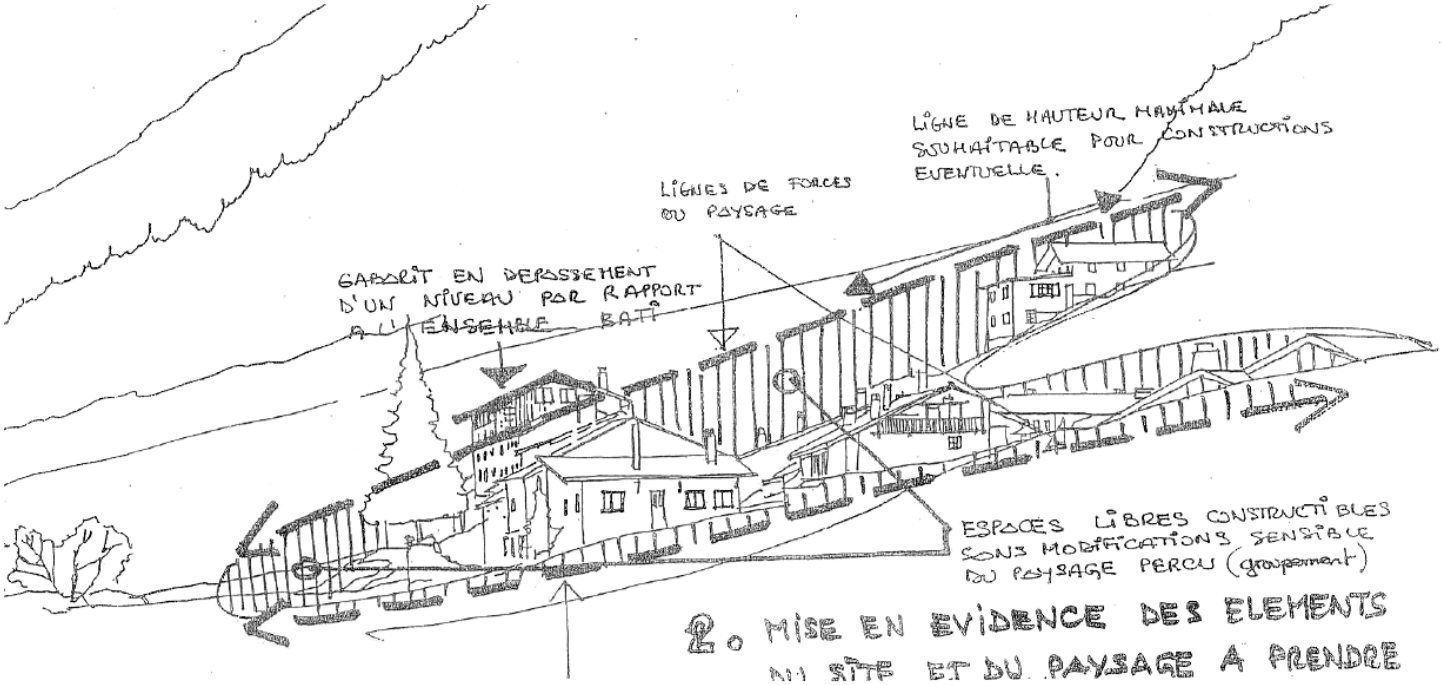
> Orientation des toitures :



Composition des volumes de toitures avec lignes de faîtage parallèles ou perpendiculaires à la ligne de plus grande pente du terrain.

> Exemple d'insertion des constructions dans un groupement bâti :

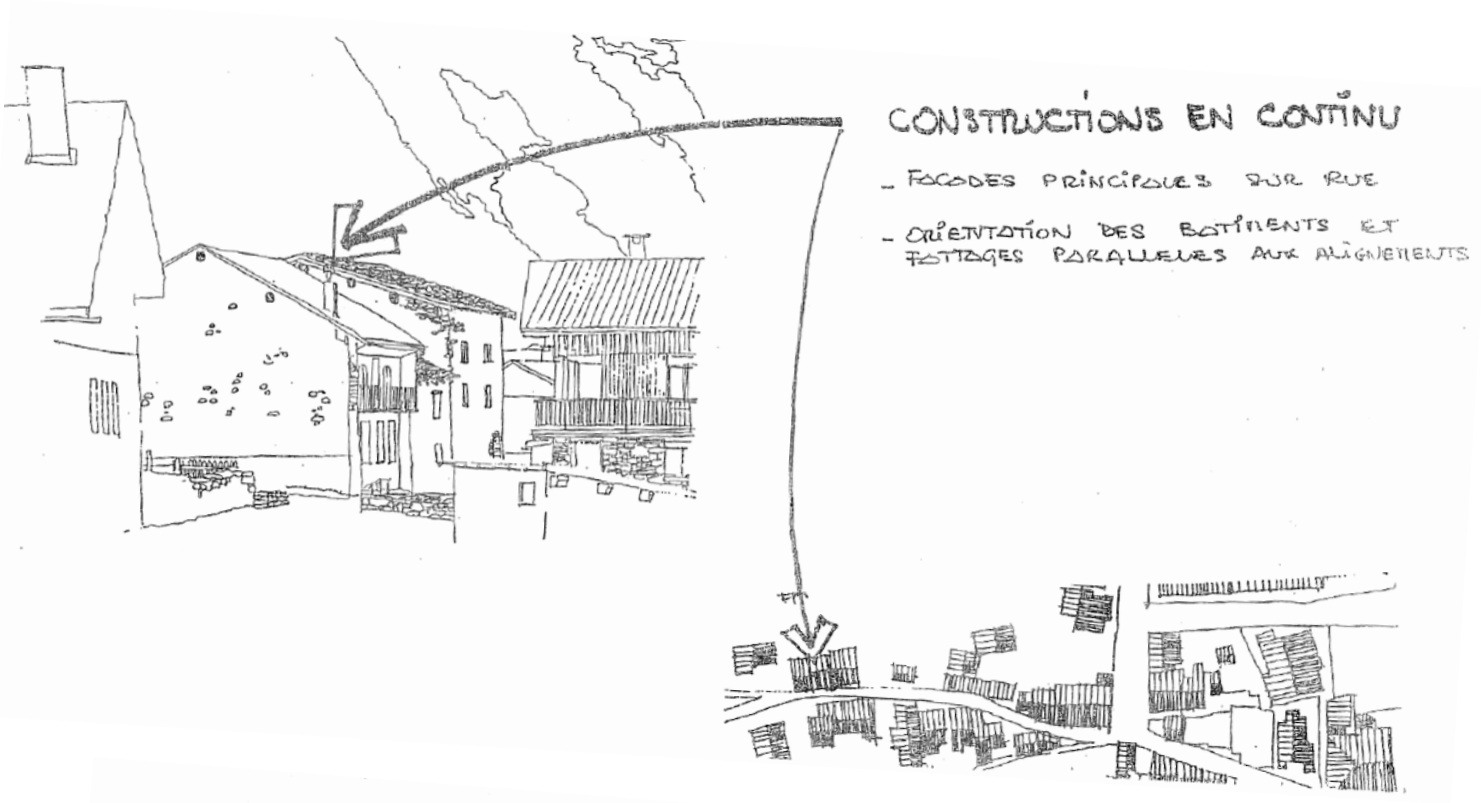


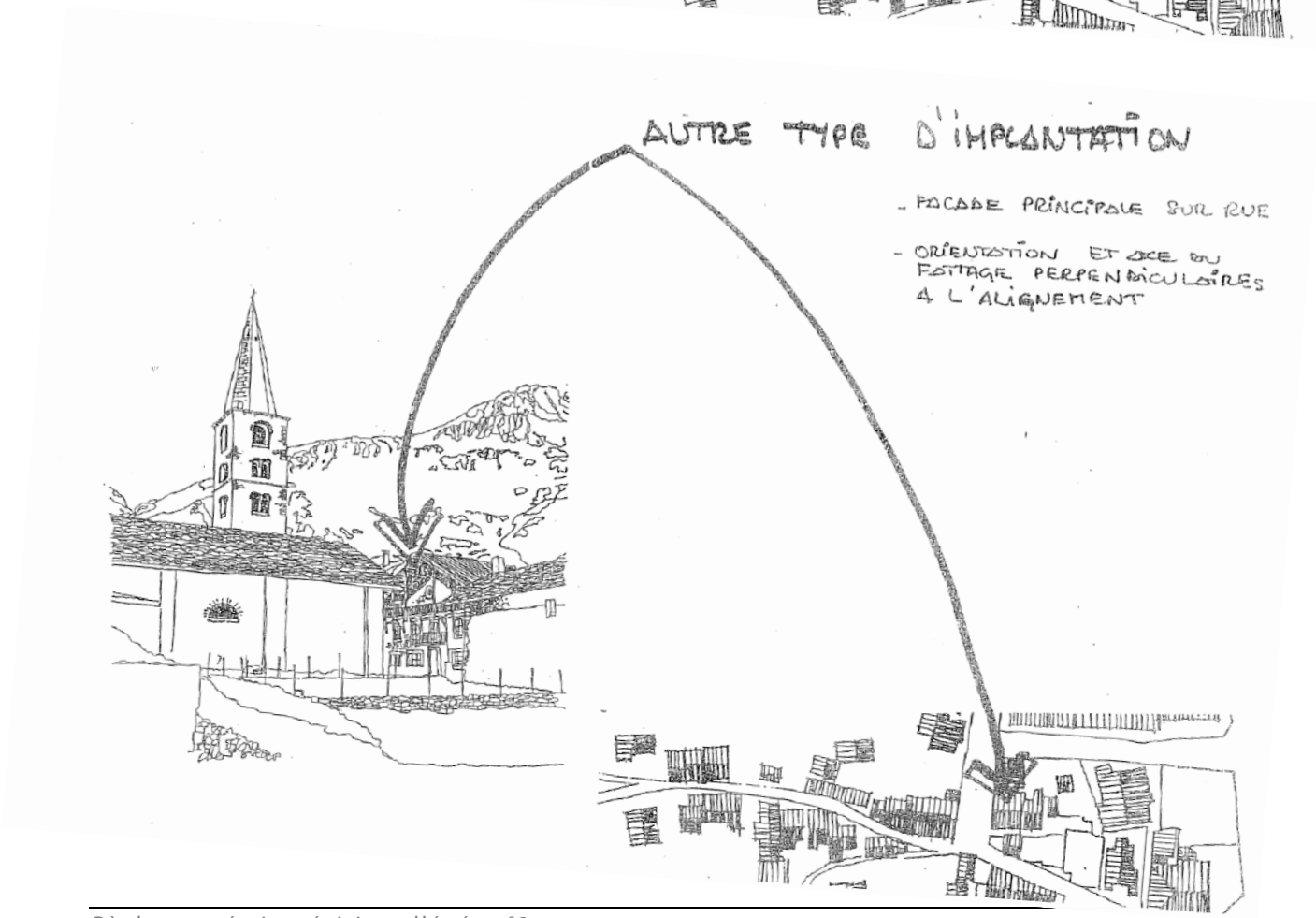

LIGNE DE HAUTEUR MAXIMALE SOUHAITABLE POUR CONSTRUCTIONS EVENTUELLE.
LIGNES DE FORCES DU PAYSAGE
GABARIT EN DERASSEMENT D'UN NIVEAU PAR RAPPORT A L'ENSEMBLE BATI
ESPACES LIBRES CONSTRUCTIBLES SANS MODIFICATIONS SENSIBLE DU PAYSAGE PERCU (groupement)
2° MISE EN EVIDENCE DES ELEMENTS DU SITE ET DU PAYSAGE A PRENDRE

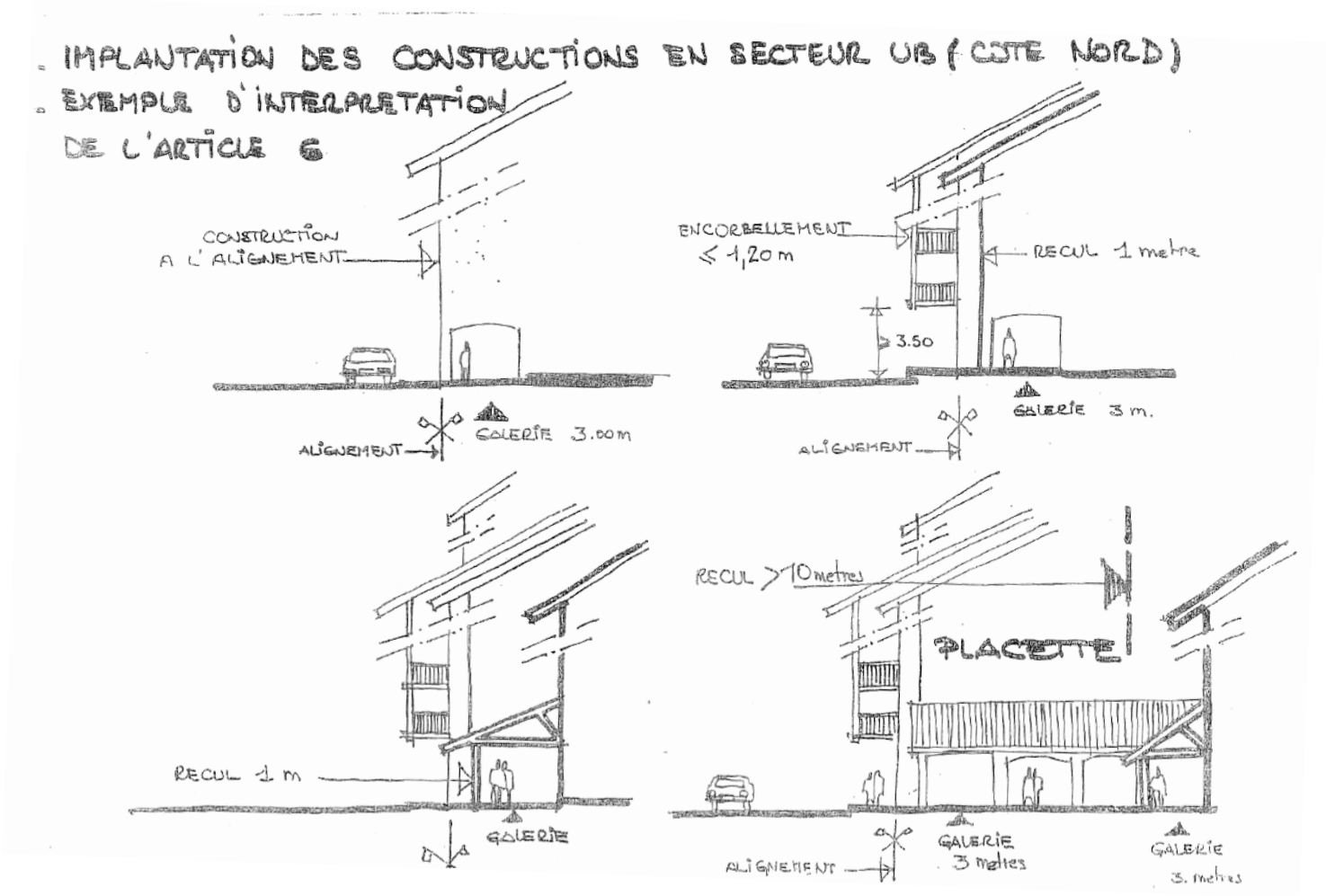
3° SIMULATION D'UNE FORME D'EXTENSION POSSIBLE DE L'EXISTANT

2_Autre forme d'insertion des constructions « en site urbain »

> Groupement traditionnels :

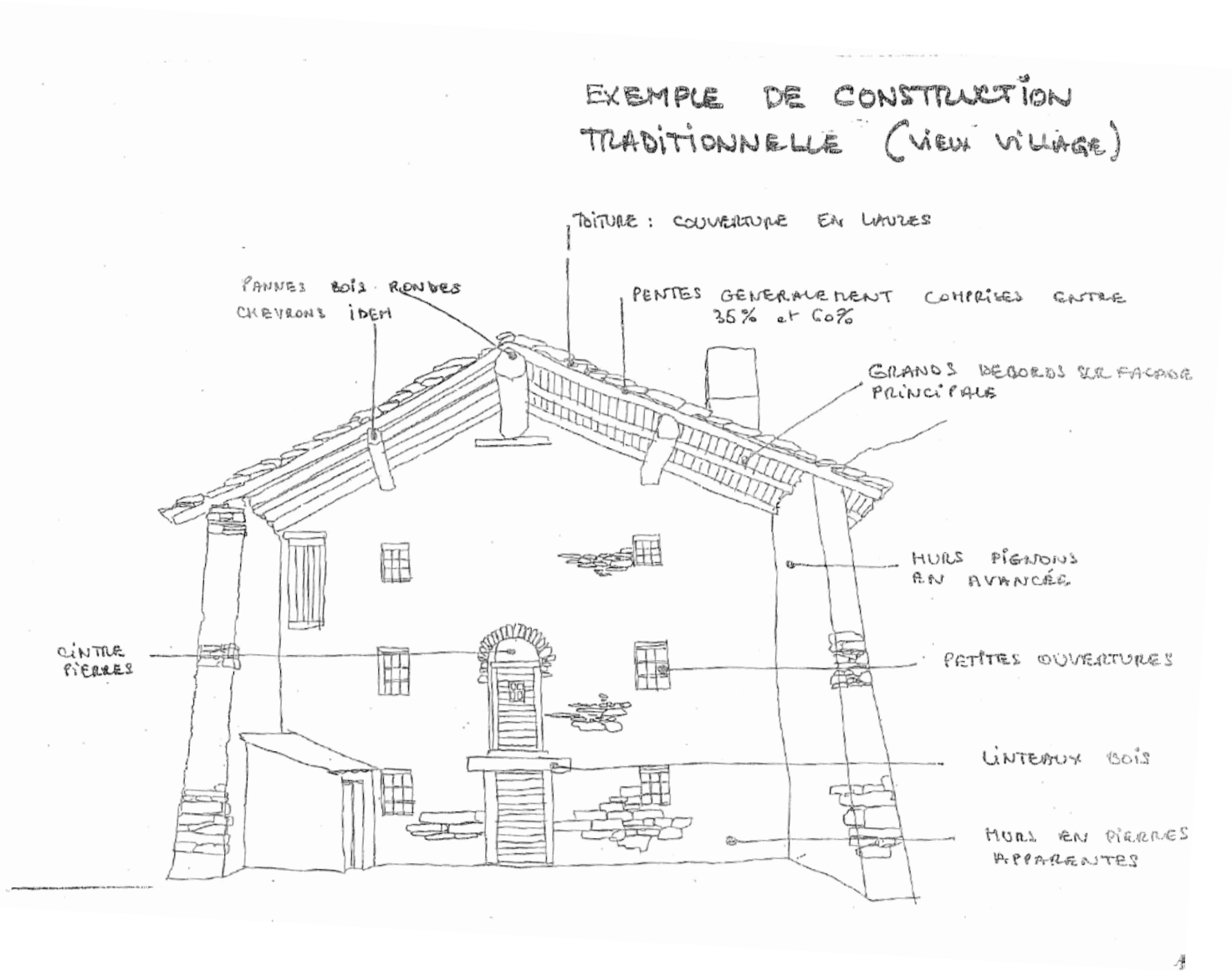


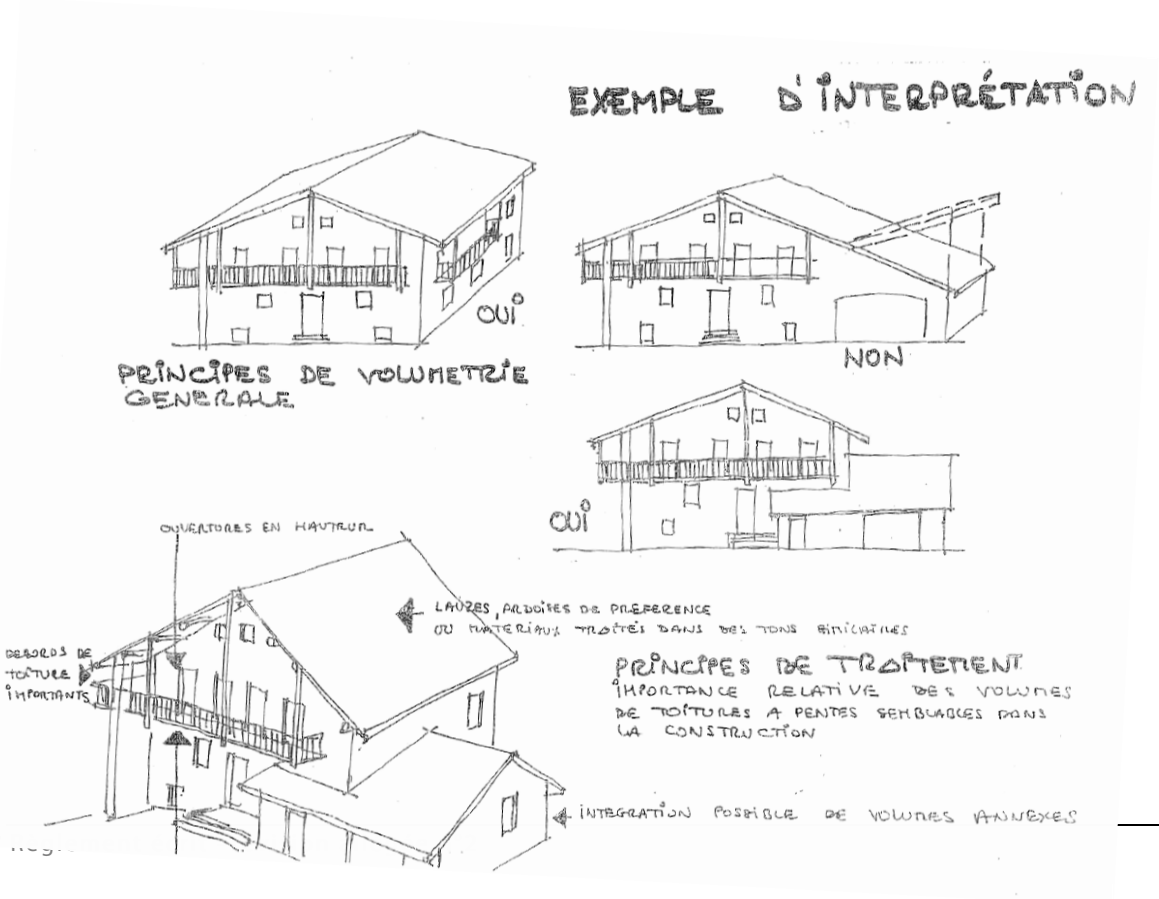



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN SECTEUR UB (COTE NORD)
EXEMPLE D'INTERPRETATION DE L'ARTICLE 6
CONSTRUCTION A L'ALIGNEMENT
ALIGNEMENT
GALERIE 3.00m
ENCORBELLEMENT ≤ 1,20 m
RECUL 1 metre
3.50
ALIGNEMENT
GALERIE 3 m.
RECUL 1 m
GALERIE
RECUL > 10 metres
PLACETTE
ALIGNEMENT
GALERIE 3 metres
GALERIE 3. metres

B_Aspect extérieur des constructions

Les éléments présentés ci-après visent à dégager des principes valant recommandations architecturales à travers la mise en évidence des caractéristiques dominantes de l'habitat traditionnel de Val d'Isère.
Ceux-ci s'inscrivent en complément de l'article 11 du règlement traitant l'aspect des constructions.
On trouvera également, à titre indicatif, des exemples de restaurations traditionnelles ainsi que des réalisations en présentant une interprétation.




EXEMPLE D'INTERPRÉTATION
OUI
NON
PRINCIPES DE VOLUMETRIE GENERALE
OUI
OUVERTURES EN HAUTEUR
LAUZES, ARDOISES DE PREFERENCE
OU MATERIAUX TRAITÉS DANS DES TONS BITUMINEUX
DEBORDS DE TOITURE IMPORTANTS
PRINCIPES DE TRAITEMENT
IMPORTANCE RELATIVE DES VOLUMES DE TOITURES A PENTES SEMBLABLES DANS LA CONSTRUCTION
INTEGRATION POSSIBLE DE VOLUMES ANNEXES

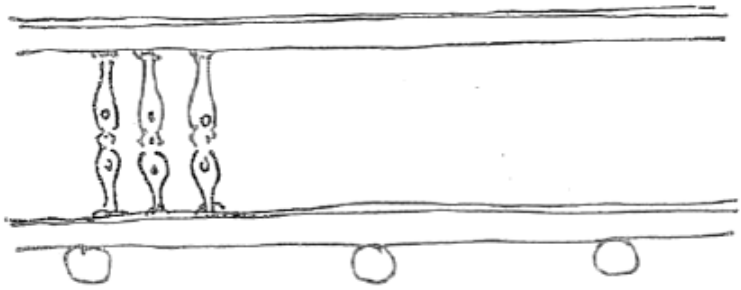
1_Les balcons

> Composition des balcons dans la construction :

Implantation sur façade perpendiculaire au faîtage

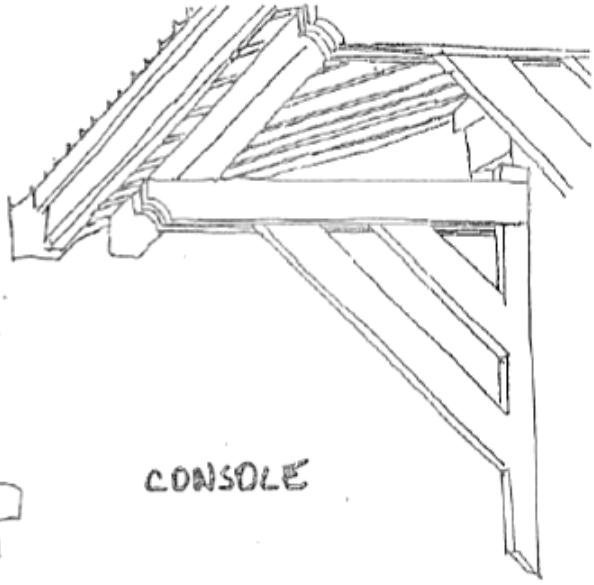
Implantation sur façade perpendiculaire au faîtage avec prolongement sur façade latérale

2_Détails d'éléments de constructions traditionnelles

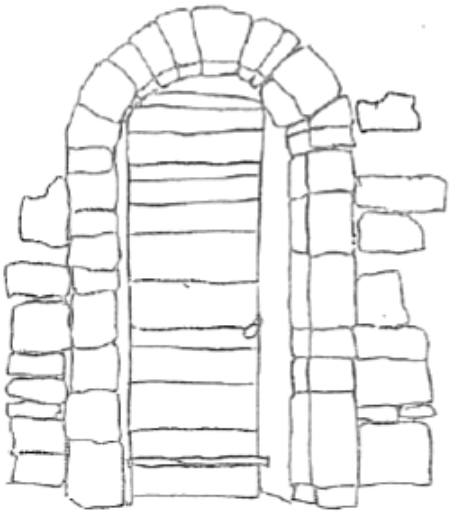


BALCON + GARDE-CORPS

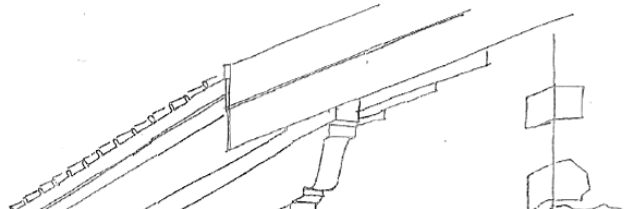
OUVERTURES EN HAUTEUR



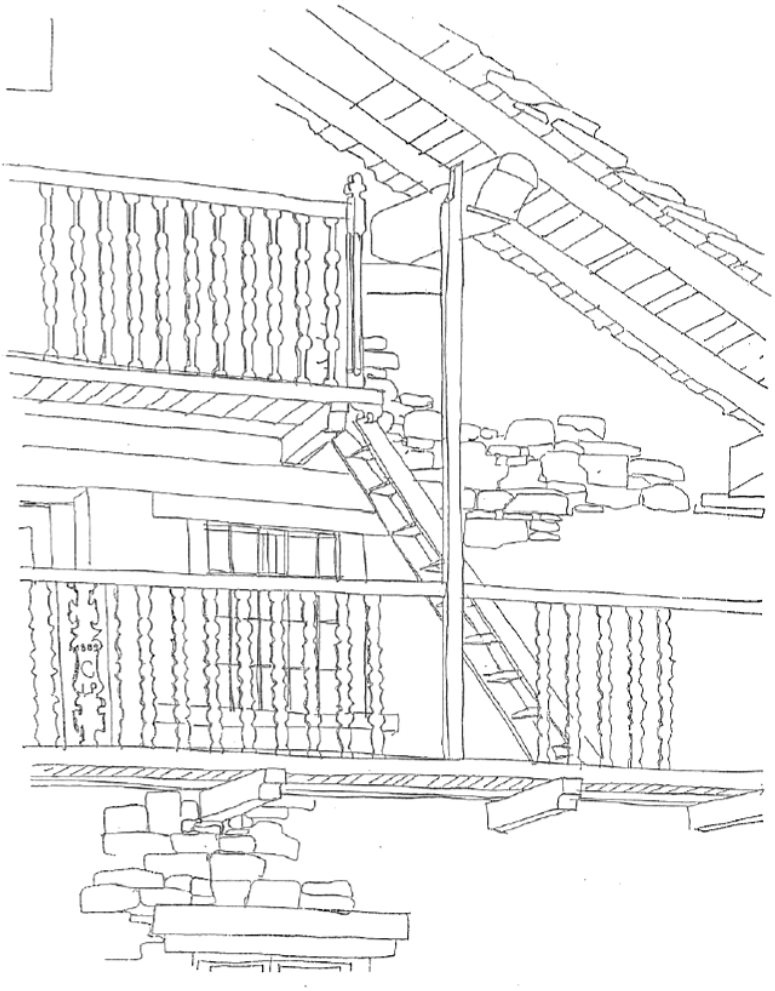
CONSOLE



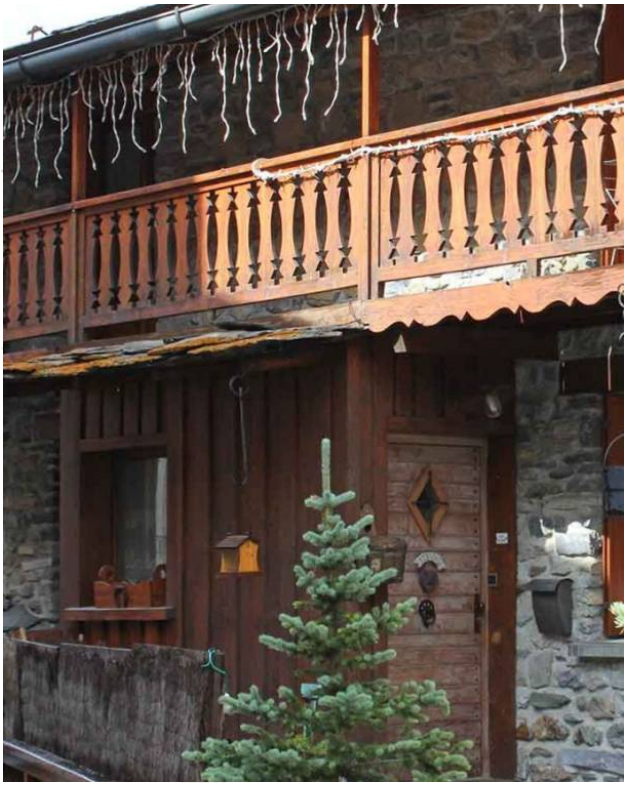
ENCADREMENT PIERRES AVEC CINTRE



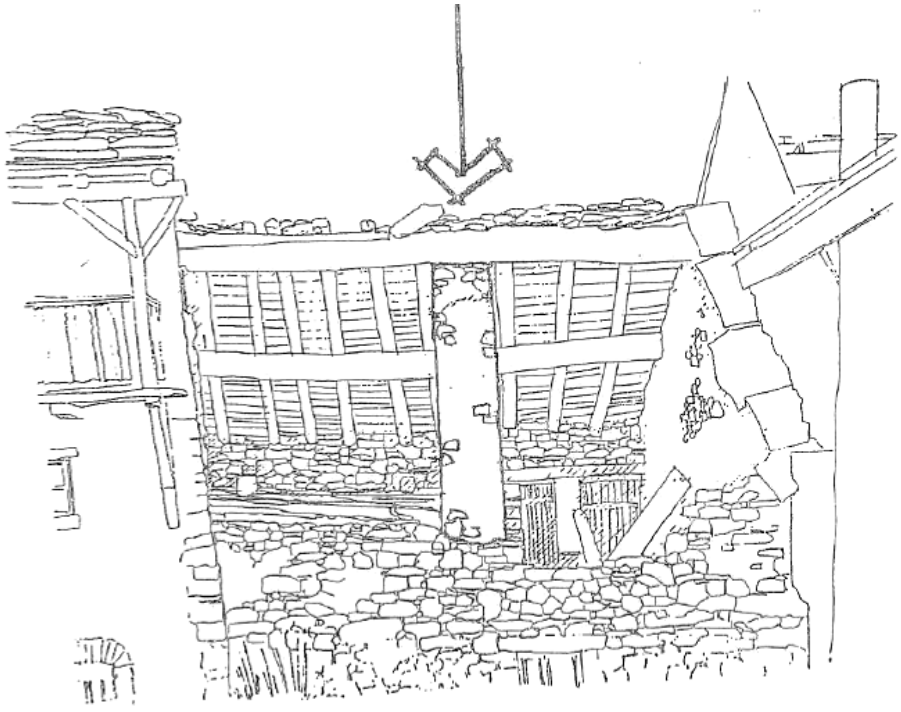
Exemple de couvertures traditionnelles



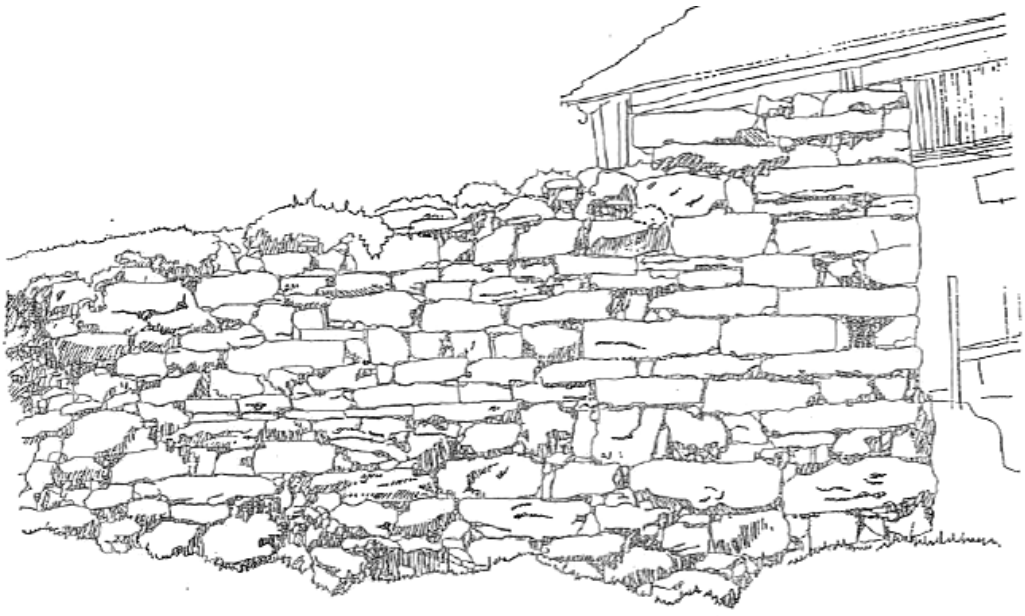
DETAIL DE BALCONS



> Eléments de structure sur plan circulaire à base de pierres du pays :



> Type d'appareillage de pierres (ancien) :



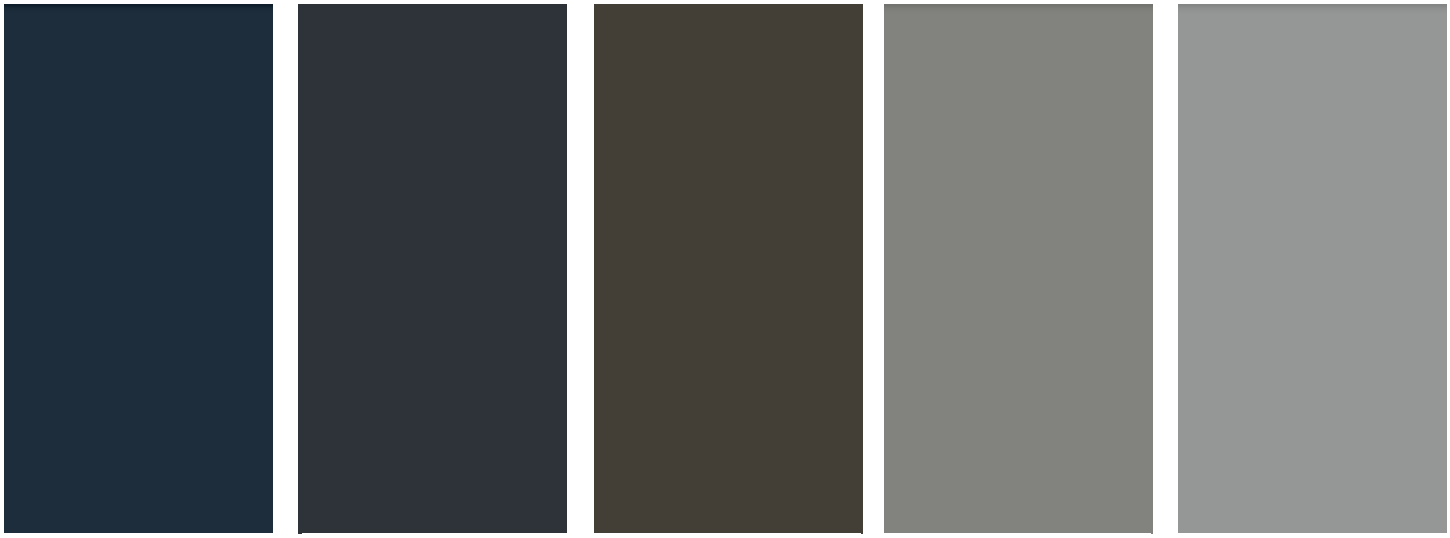
3_Exemple de restauration de bâtiments traditionnels

4_Exemples de constructions contemporaines reprenant l'esprit de l'architecture traditionnelle

Exemple de constructions contemporaines reprenant l'esprit de l'architecture traditionnelle

C_Nuancier

Teintes des couvertures en bac acier, prélaqué ou non.



RAL 5008
Bleu gris

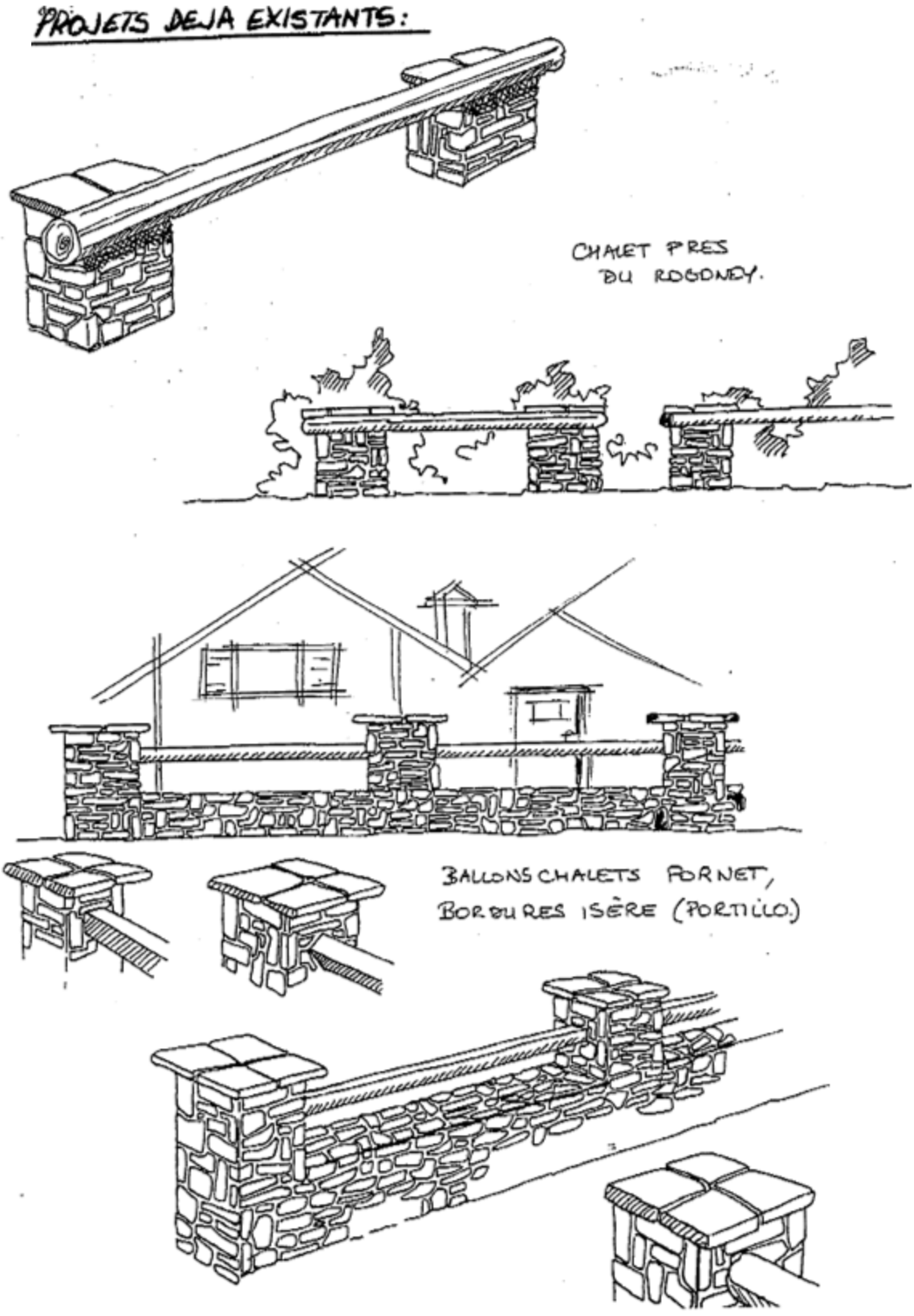
RAL 7016
Gris anthracite

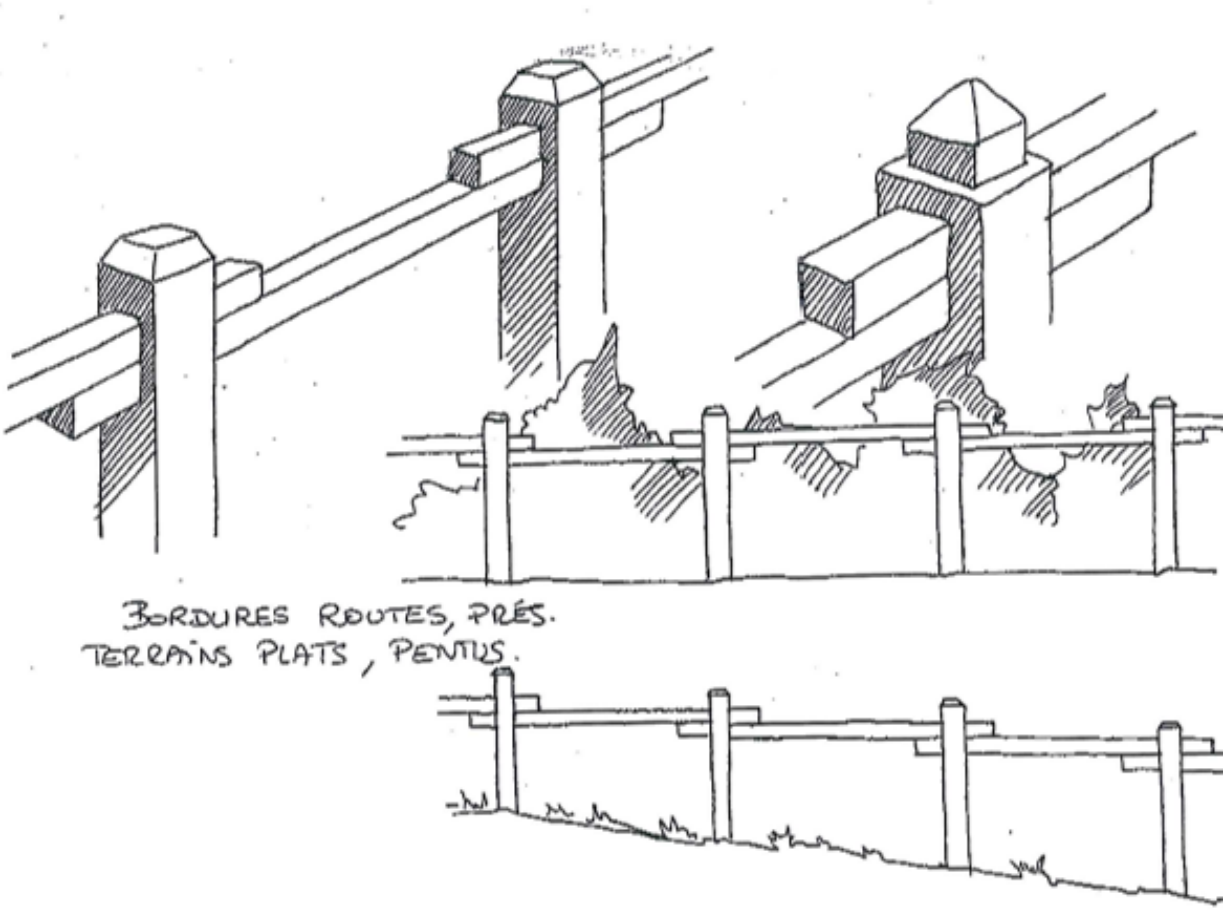
RAL 7022
Gris terre d'ombre

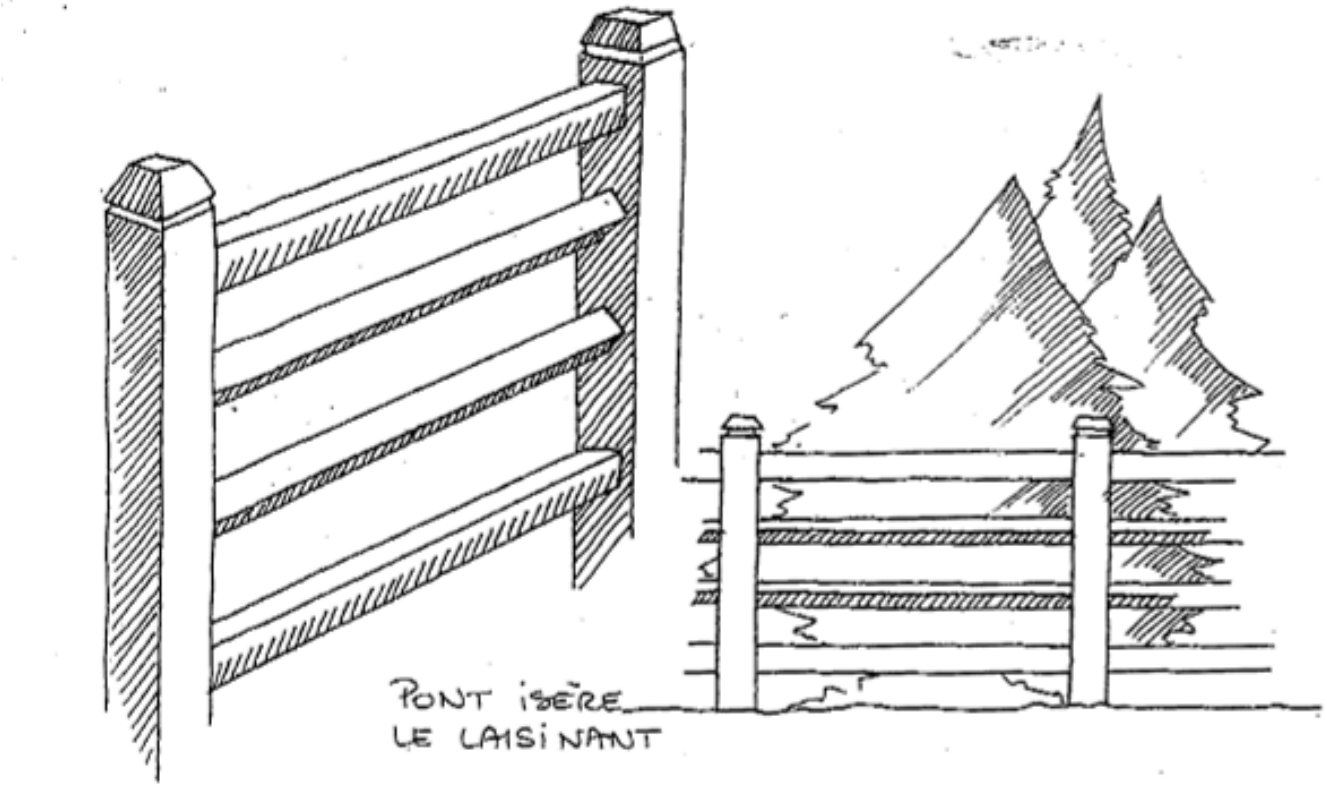
RAL 7037
Gris poussière

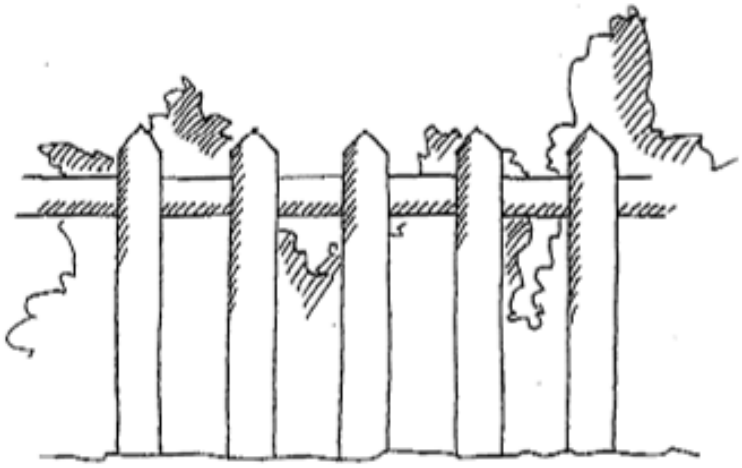
RAL 7042
Gris trafic A

ANNEXE 3 – Charte communale sur les clôtures

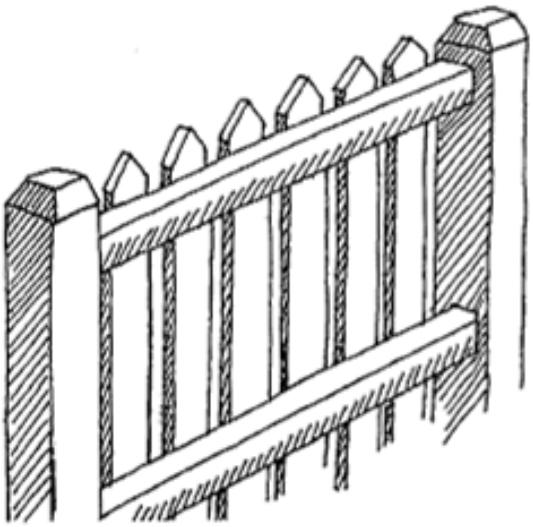


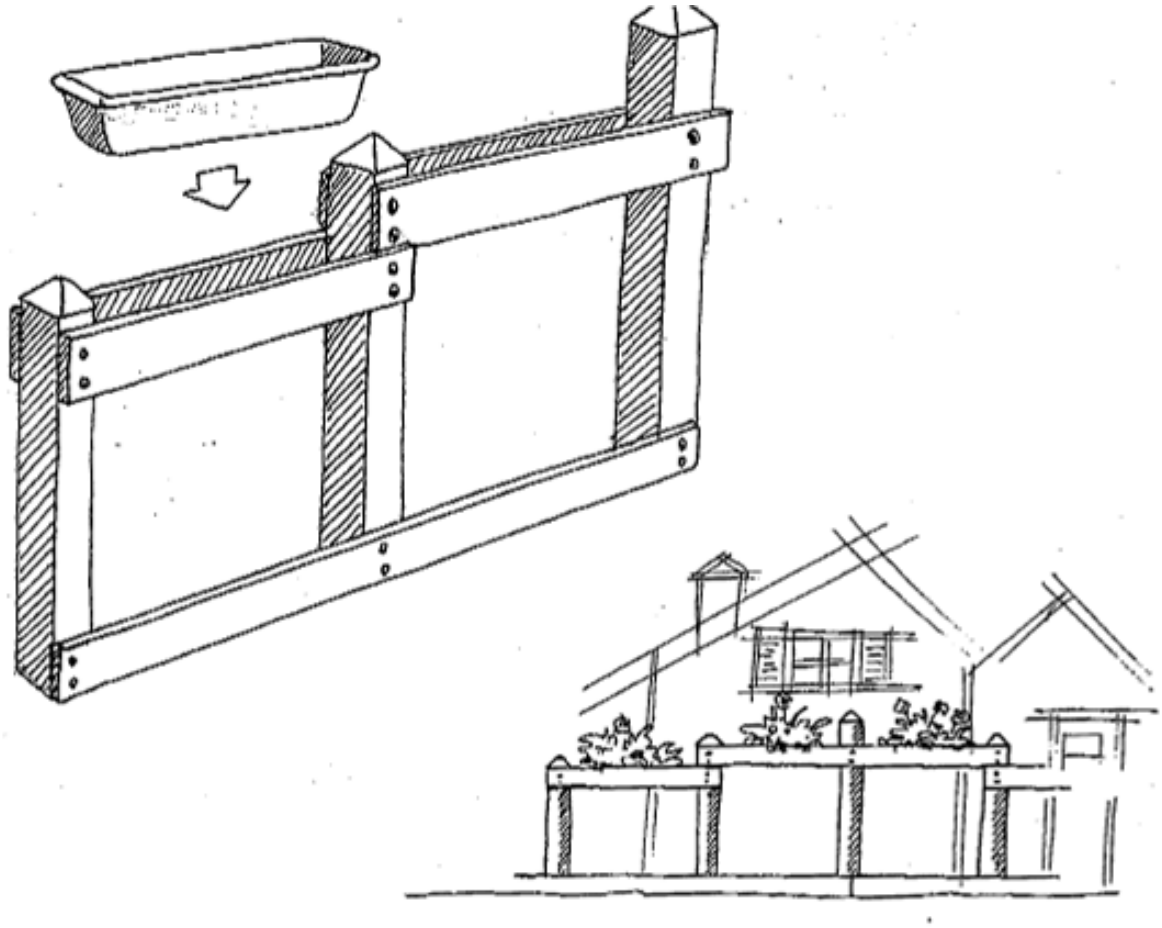

BORDURES ROUTES, PRÉS.
TERRAINS PLATS, PENTUS.

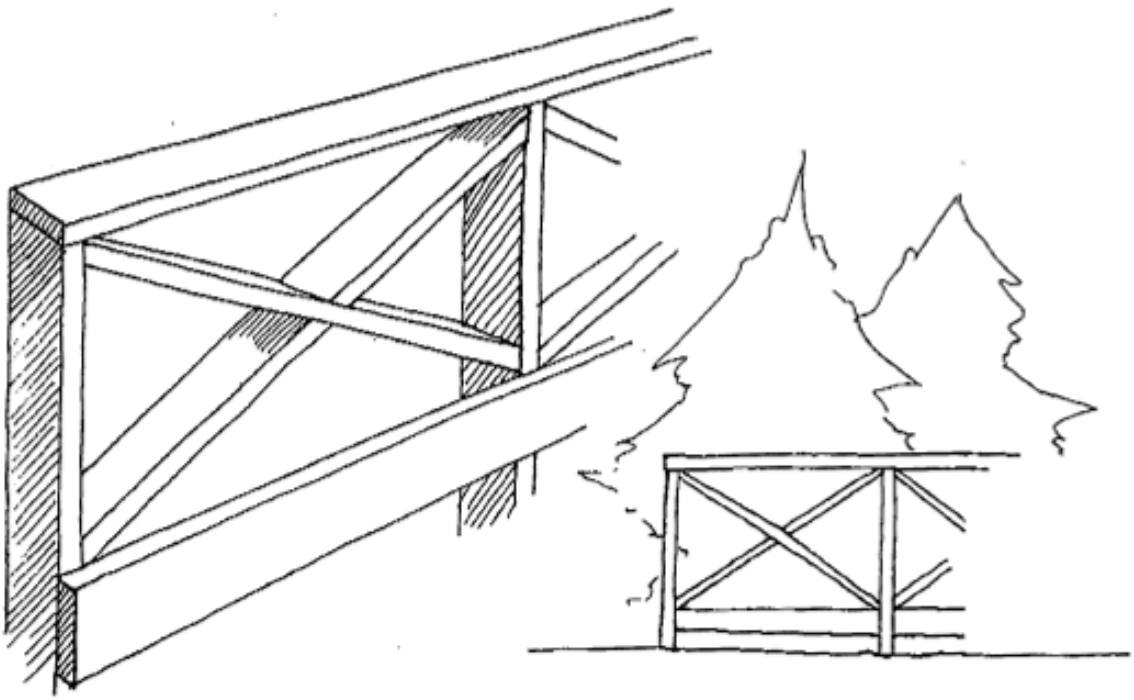


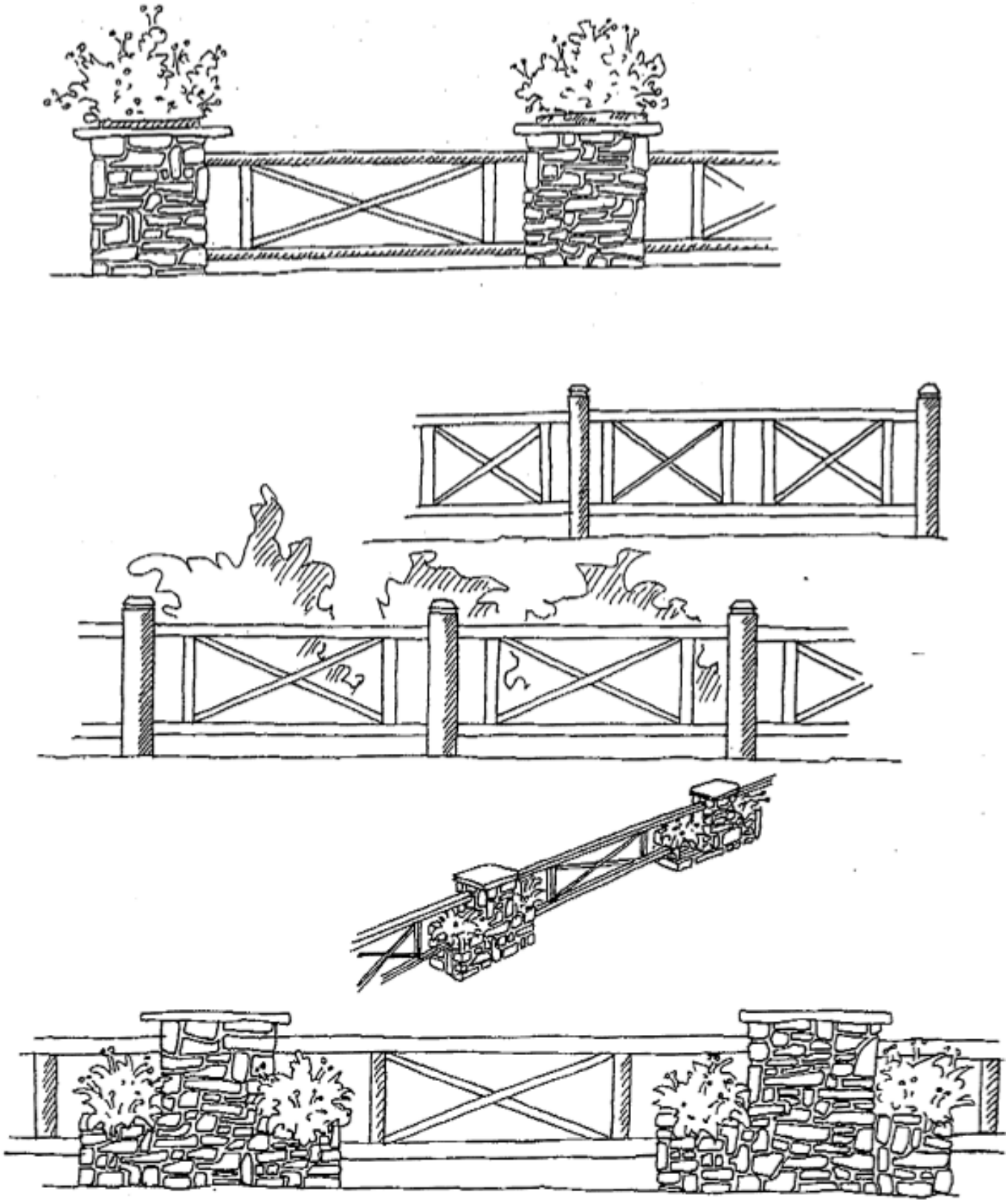


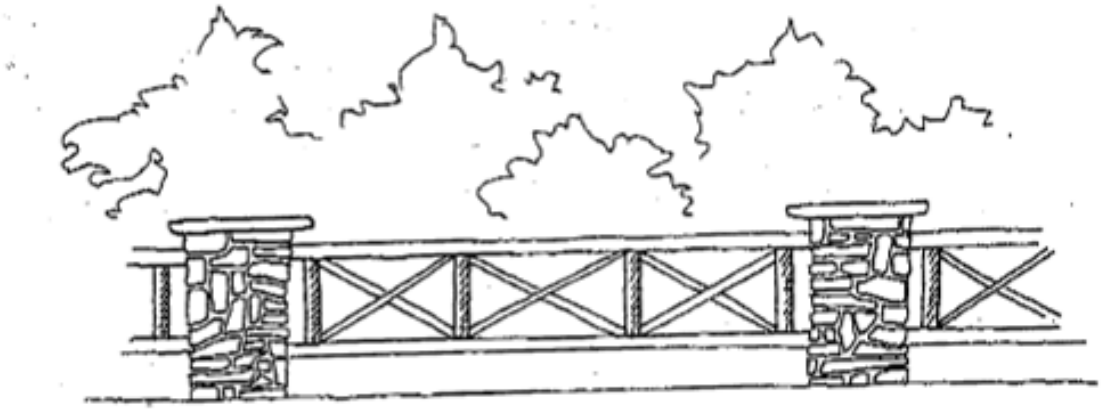
BARRIÈRES JARDINS

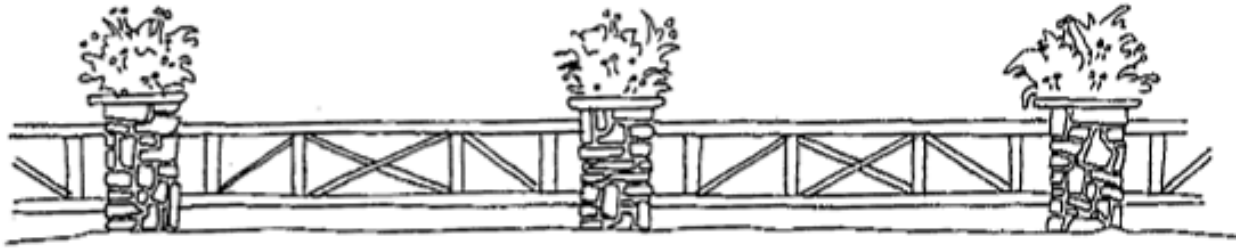


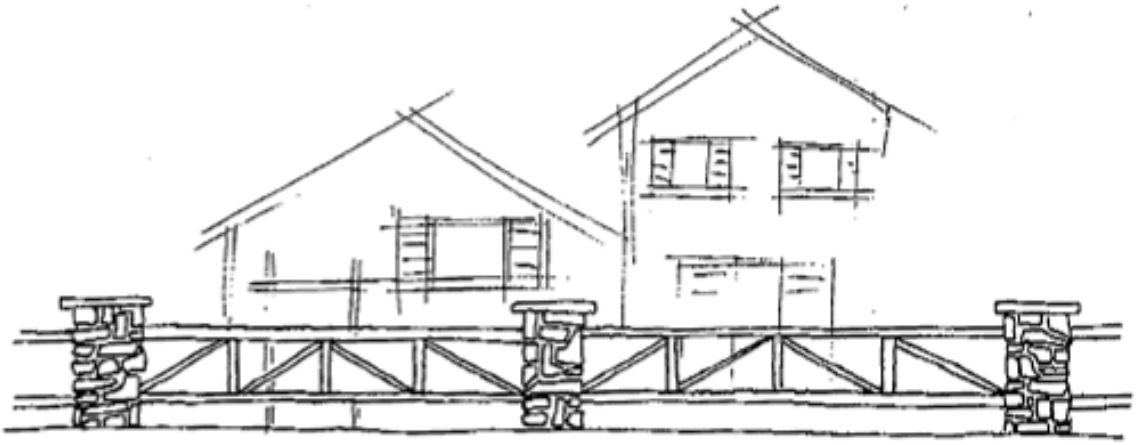


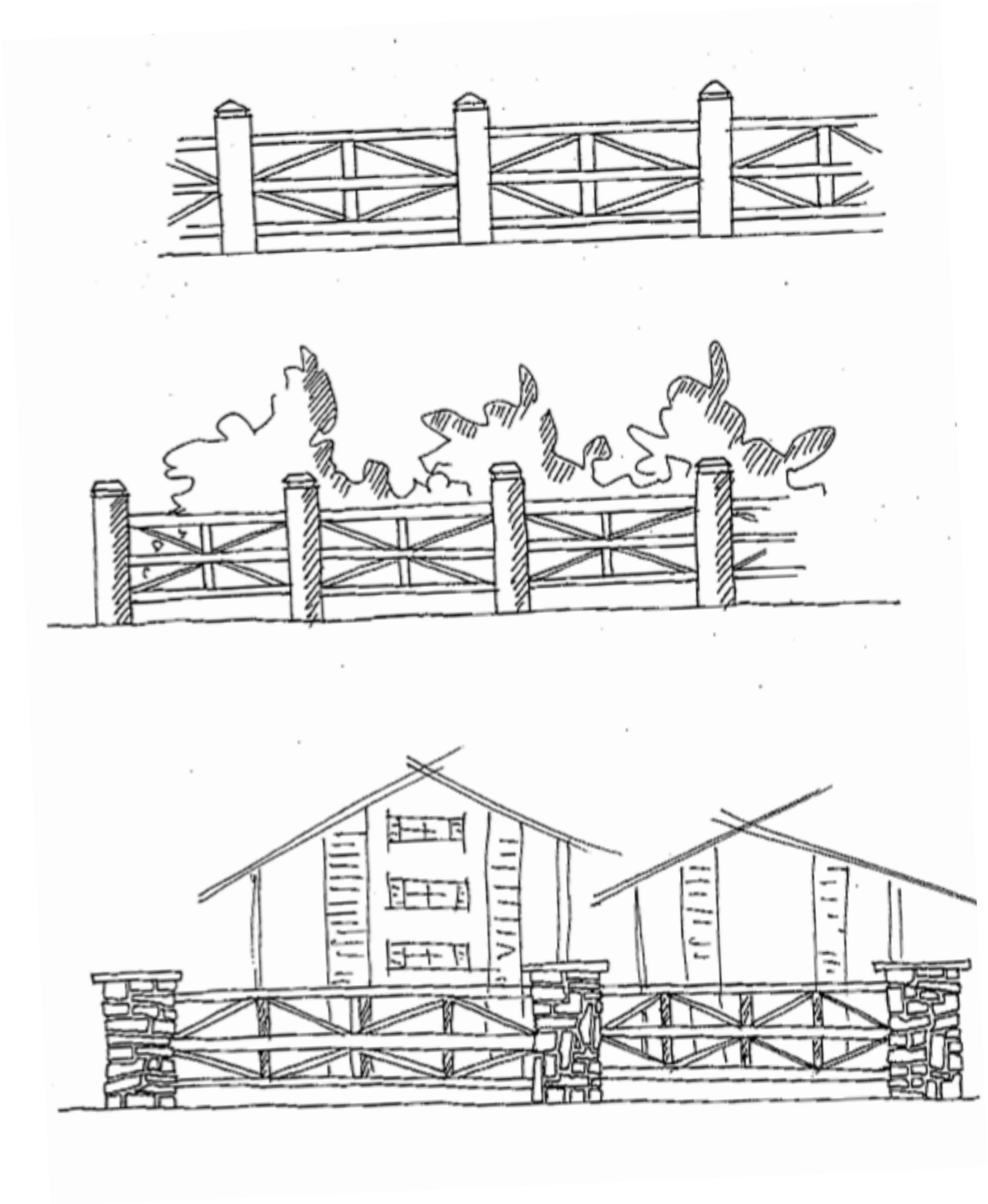


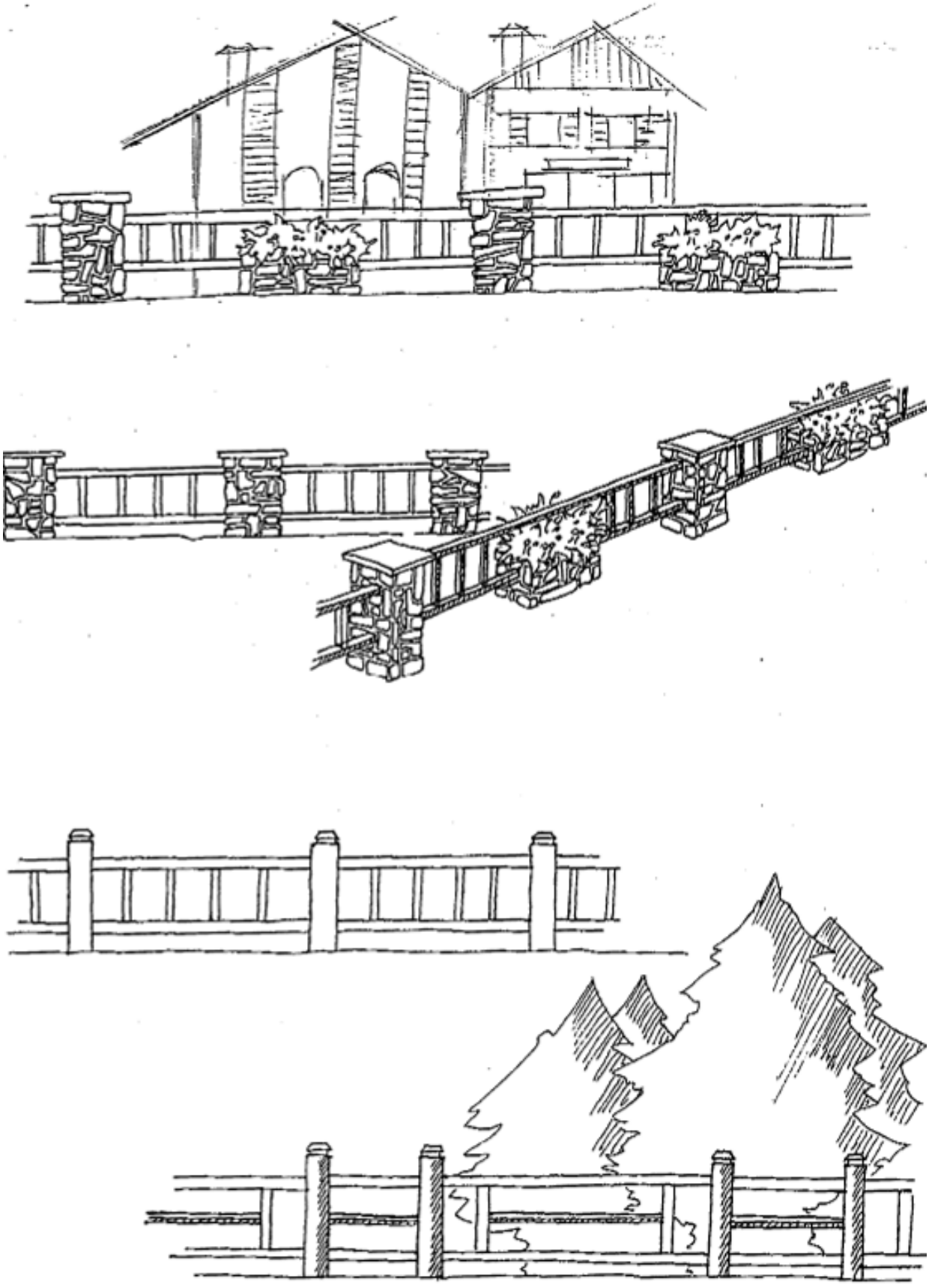


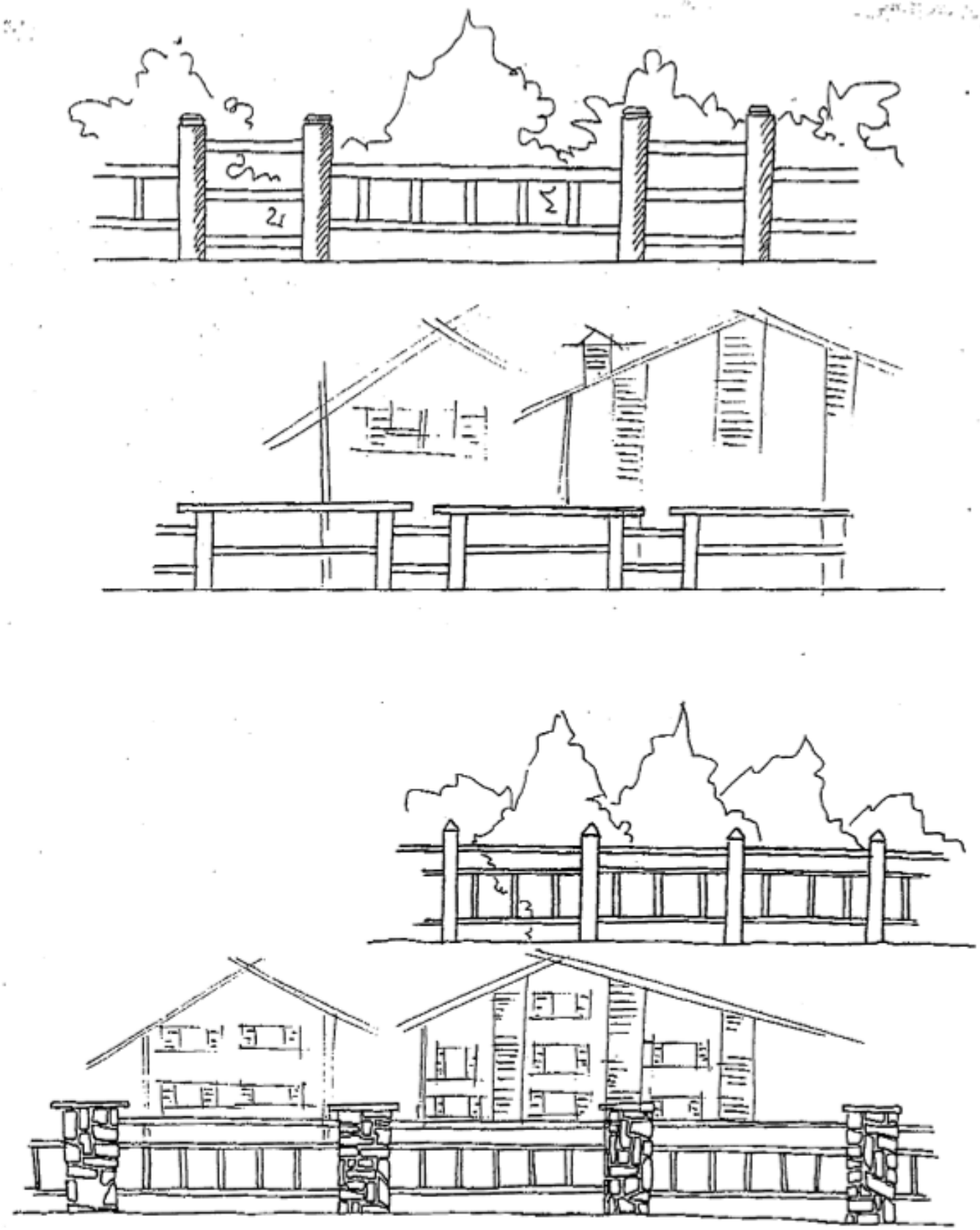


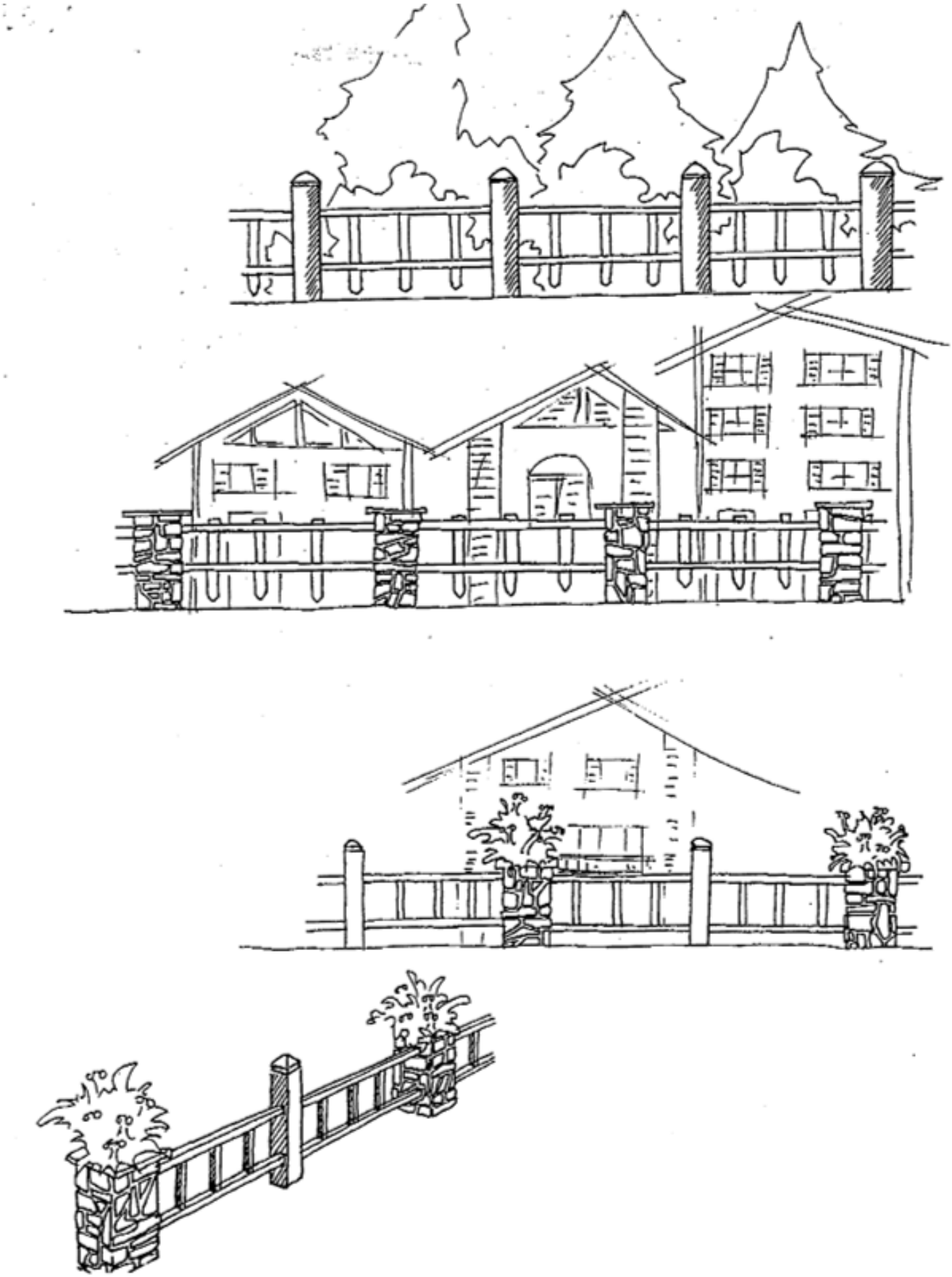












ANNEXE 5 – Lexique du règlement

Accès

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différentiation de matériaux, par un porche…

Annexes

Est tenue pour une annexe toute construction isolée dont la destination est de compléter fonctionnellement celle de la construction principale mais à caractère non habitable.
Exemples :
Sont considérées comme annexe : un garage destiné au stationnement, un abri de jardin, un poste de transformation électrique.
Inversement, ne sont pas considérés comme annexe : les locaux professionnels, toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.
Toute annexe qui serait accolée au bâtiment principal est considérée comme une extension de ce dernier.

Aménagement

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume existant d'une construction.

Chalet d'alpage / bâtiment d'estive

Un bâtiment qui abrite en même temps les hommes et les animaux à une altitude théorique minimum de 1500 m et qui peut posséder une valeur patrimoniale. Cette valeur patrimoniale est jugée par la Commission des Sites qui se rend sur site pour statuer. Le permis de construire reste préalablement nécessaire.

Chambres d'hôtes

Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.
Le nombre de chambres proposées à la location dans la même habitation ne peut excéder cinq.

Changement de destination

L'article R123.9 du Code de l'Urbanisme définit les neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme :

- Habitation,
- Hébergement hôtelier,
- Bureau,
- Commerce,
- Artisanat,
- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,

- Fonction d'entrepôt,
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination est le passage de l'une à l'autre des 9 catégories ci-dessous.

Ne pas confondre "destination" et "usage" ou "affectation"
Constitue un changement d'usage, et non un changement de destination, la transformation d'un restaurant en magasin de meubles : il s'agit dans les deux cas d'une activité commerciale.

La qualification des locaux accessoires
« les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».
Exemple : Le garage d'une habitation est réputé avoir la même destination que l'habitation.
Dès lors, la transformation d'un garage en chambre n'est pas constitutive d'un changement de destination, mais d'un simple changement d'usage.

Contigüité

Etat de deux choses qui se touchent.

Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Emprise publique

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.
La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol. Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.

Espace libre

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées. Dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Hôtel

L'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage ou à une clientèle qui effectue un séjour à la journée, à la semaine ou au mois mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile.
Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit « hôtel saisonnier » lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

Immobilier touristique

Regroupe les hébergements touristiques offerts à la location pour une occupation à la nuitée, à la semaine, ou au mois, à une clientèle qui n'y élit pas domicile (camping, chambre d'hôtes, hôtel, meublé de tourisme, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages de vacances), mais aussi les résidences secondaires.

Installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE

On appelle " installations classées pour la protection de l'environnement" les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (article L511-1 du Code de l'Environnement).
Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Logement

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC…), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Ordonnancement architectural (ou servitude architecturale)

Sujétion prévue par un texte qui impose une disposition générale des formes et des esthétiques de constructions dans une zone particulière (le long d'une voie, dans un ilôt,…).

Pétitionnaire

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

Requalification architecturale

Amélioration de la qualité architecturale d'une construction devenue obsolète.

Restructuration

Opération visant à réaménager et à requalifier une construction devenue inadaptée.

Surface de Plancher (SP)

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1/ Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2/ Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3/ Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4/ Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5/ Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6/ Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7/ Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8/ D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.
Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

ANNEXE 6 - Glossaire juridique

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
[…]
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
[…] »