



# ARACHES-LA FRASSE

## Plan Local d'Urbanisme

### 4.2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROJET ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU 04 JUILLET 2023  
PROJET APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU 27 JANVIER 2025

## SOMMAIRE

---

---

Lexique de l'urbanisme .....	2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES .....	7
CHAPITRE 1 – ZONE Ua .....	9
CHAPITRE 2 – ZONE Ub .....	22
CHAPITRE 3 – ZONE Uc .....	35
CHAPITRE 4 – ZONE Ud .....	49
CHAPITRE 5 – ZONE Uep .....	62
CHAPITRE 6 – ZONE Uf .....	70
CHAPITRE 7 – ZONE Uh .....	82
CHAPITRE 8 – ZONE Ux .....	95
CHAPITRE 9 – ZONE 1AUc .....	105
CHAPITRE 10 – ZONE 1AUx .....	118
CHAPITRE 11 – ZONE 2AUx .....	128
CHAPITRE 12 – ZONE A .....	129
CHAPITRE 13 – ZONE N .....	142
FICHE N°1 : RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI .....	155
FICHE N°2 : MESURES LE LONG DES COURS D'EAU .....	158

---

---

## LEXIQUE DE L'URBANISME

---

### **Accès**

Voie ou passage permettant d'arriver à un lieu, de s'y introduire.

### **Accès direct**

Vous entrez directement sur votre terrain

### **Accès indirect**

Le terrain est en seconde ligne c'est-à-dire qu'il y a déjà un terrain au bord de la route et que pour accéder au terrain concerné il est nécessaire de créer une voie d'accès ou un droit de passage

### **Acrotère**

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

### **Adaptations mineurs (article L152-3 du code de l'urbanisme)**

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (non destiné à l'habitat ou aux activités), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (usage de stationnement, de grenier, d'abri de jardin, ou de bûcher...). Elle doit être implanté selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel sans disposer d'accès direct depuis la construction principale

Une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

### **Balcon :**

Un balcon est un élément d'architecture consistant en une plate-forme se dégageant du mur d'un édifice. Il est dans la plupart des cas à l'extérieur de l'édifice.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Chemin d'exploitation**

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

### **Chemin rural**

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

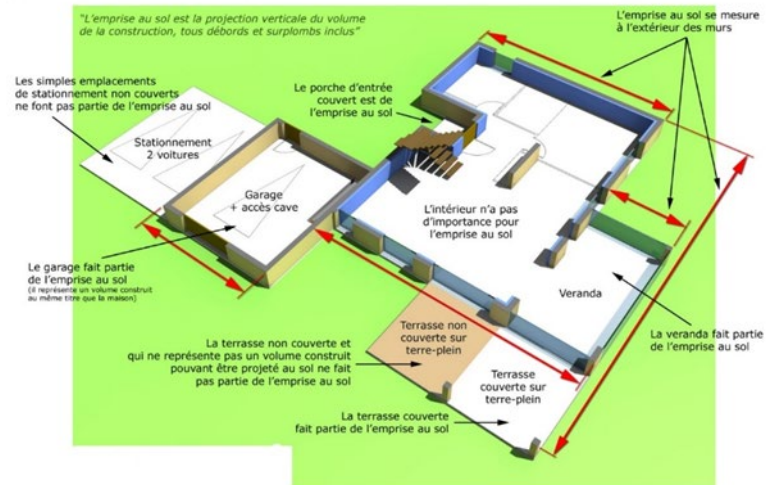
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à l'empreinte du volume de la construction. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

Les éléments suivants sont considérés comme étant des constructions et sont inclus dans l'emprise au sol :

- Auvents et casquettes soutenus par des poteaux,
- Constructions non closes (hangar, abri, préau, etc.),
- Garage et carport,
- Annexes (abris de jardin, hangar, serres ...)
- Loggias coursives et balcons avec poteaux,
- Terrasses, rampes extérieures ou toute plateforme, surélevées de plus de 60 cm du sol naturel,
- Piscines.



### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture

### Haies (rappel des conditions d'implantation – dispositions du Code Civil)

La distance minimum à respecter par rapport au terrain voisin varie selon la hauteur de votre plantation :

- Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre.
- Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.

Il n'existe pas de limitation de hauteur pour les arbres qui sont plantés à plus de 2 m de la limite séparative.

**À noter** Si vous ne connaissez pas les limites exactes qui séparent votre terrain de celui de votre voisin, il peut être utile de faire réaliser un bornage de terrain.

### Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

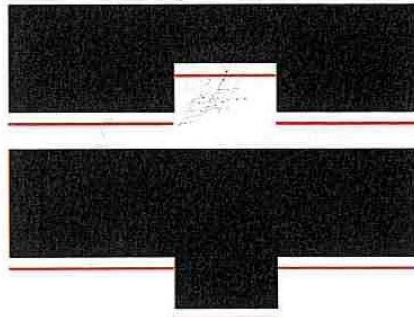
### Linéaire de façade

Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 m par rapport au terrain naturel ;
- les escaliers à l'air libre et les coursives extérieures ouvertes ;
- les balcons et les terrasses y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;

- les systèmes de ventilation et de climatisation ;

### Mode de calcul du linéaire de façade



Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.

#### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

#### Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

#### Ouvertures en façade de bâtiment (rappel des conditions de création des ouvertures – dispositions du Code Civil)

Si l'ouverture vous permet de voir directement chez le voisin depuis l'intérieur de chez vous sans avoir à vous pencher, on parle d'une vue droite.

- Dans ce cas, une distance de 1,9 mètres doit être respectée entre l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse), et la limite du terrain voisin.

Si l'ouverture vous permet de voir chez le voisin, non pas directement, mais en vous penchant à l'extérieur (accès visuel indirect), on parle de vue oblique.

- Dans ce cas, une distance de 0,6 mètre doit être respectée entre l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse), et la limite du terrain voisin.

#### Sablière

Partie de la charpente, il s'agit de la poutre placée horizontalement à la base du versant de la toiture sur le mur de façade. Elle porte les pieds des chevrons du toit.

#### Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L145-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 2.4 du règlement de la zone concernée.

#### Terrasse :

Une terrasse est un élément de l'architecture d'un bâtiment (maison, immeuble...) qui se trouve à l'extérieur de celui-ci. C'est une surface externe se trouvant au rez-de-chaussée ou à un étage de l'édifice. À la différence d'un balcon, une terrasse se trouve sur l'avancée de l'étage inférieur, ou du sol même en rez-de-chaussée. Une terrasse désigne aussi, lorsque le relief est accidenté, des terrains aménagés horizontalement en étages et soutenus par des murets.

#### Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Toiture végétalisée**

Une toiture végétalisée, encore appelée **toit végétal**, **toiture végétale**, **éco toit** ou **toit vert** est un aménagement de verdure composé de matériaux et de végétaux installés sur le sommet d'un bâtiment. La végétation a vocation à être autonome grâce à une sélection de plantes capables de se développer en écosystème stable

TABLEAU DES DESTINATIONS		
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
1-Exploitation agricole et forestière	1.1 - Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	1.2 - Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2-Habitation	2.1 - Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	2.2 - Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
3-Commerces et activités de services	3.1 - Artisanat et commerce de détail	Les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	3.2 - Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	3.3-Commerces de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	3.4-Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	3.5-Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	3.6 - Hôtels	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	3.7 – Autres hébergements touristiques	Les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	4.1-Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

4-Equipements d'intérêt collectif et de services publics	4.2-Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	4.3-Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	4.4 - Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	4.5 - Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	4.6 - Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
	5.1 - Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	5.2 - Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	5.3 - Bureau	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	5.4 - Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

---

### **Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :**

"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune D'Arâches La Frasse.

### **SÉCURITE DES ACCÈS**

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

Il pourra également **être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique

### **RECU PAR RAPPORT AUX PISTES DE SKI**

En cas de constructions ou d'aménagements en bordure des domaines skiables alpins et nordiques, un recul par rapport aux pistes pourra être imposé pour des raisons de sécurité et de bon fonctionnement des domaines.

### **CITERNES**

Elles seront obligatoirement enterrées ou dissimulées aux vues des tiers par des aménagements correspondant à la qualité de la station (haie vive à feuillage persistant ou non persistant ainsi que des dispositifs à claire-voie sous réserve d'une bonne intégration paysagère).

### **CLOTURES**

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux selon délibération du conseil municipal.

### **REFECTIONS DE FACADE**

Les réfections de façade sont soumises à déclaration préalable de travaux selon délibération du Conseil municipal.

### **REFECTIONS DE TOITURES**

Les réfections (ou modifications) de toiture (ou de couverture) sont soumises à déclaration préalable de travaux selon délibération du conseil municipal.

### **DÉMOLITION**

La démolition est soumise à permis de démolir sur tout le territoire selon délibération du conseil municipal.

#### **RECU L PAR RAPPORT AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES**

Pour toutes constructions nouvelles ou toutes extensions de bâtiments existants, un recul de 50m minimum par rapport aux exploitations agricoles en activité est imposé, et ce quelle que soit la nature et les caractéristiques de l'exploitation. Seule la partie du bâtiment correspondant à l'activité agricole à proprement parler (logement de l'exploitant exclu) détermine le point de départ du recul exigé. Cette règle s'appliquera réciproquement aux constructions nouvelles à usage d'exploitations agricoles.

#### **RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI**

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de 5 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### **PDIPR**

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et **les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

## CHAPITRE 1 – ZONE Ua

*La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Ua : secteur des noyaux urbains historiques (vieux villages et hameaux).*

*Ce secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées sur ou à proximité des emprises publiques et des limites séparatives, parcelles de petite taille, coefficient d'emprise au sol élevé, hauteur modérée des constructions.*

### Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### Ua 1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X L'implantation de constructions nouvelles à destination agricole est interdite. Toutefois les petites constructions liées à une activité apicole sont autorisées.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Le nombre d'annexes est limité à 2 par unité foncière et dans la mesure du possible ces annexes seront regroupées. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.  Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (tipis, yourtes, roulottes, mobile-homes, Tiny-house...) sont interdites.  La réalisation des piscines est autorisée à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 12 m3.
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat (bruit, trafic important de véhicule lourd, odeurs ...) ni pollution visuelle
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	Les hébergements touristiques sont autorisés à l'exclusion des hébergements de loisirs de plein air (camping, caravaning, habitat léger de loisir).
Équipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X	

<b>collectif et services publics</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			

**Sont interdits :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex. épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation en cours de validité.

**Repérage patrimonial :**

Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, la démolition est interdite sauf en raison de conditions particulières (sécurité, péril, insalubrité...) L'obligation de poser un permis de démolir est instaurée.

**Diversité commerciale :**

A l'intérieur du périmètre délimité sur les documents graphiques, les linéaires de diversité commerciale sont protégés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Les rez-de-chaussée affectés à des commerces de détail doivent conserver cette destination.

**Mixité sociale :**

Pour tout programme de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 25% des logements représentant au moins 25% de la surface de plancher créée devront être réalisés en logements sociaux pérennes (locatif ou accession sous forme de bail réel et solidaire (BRS) ou toute autre forme de procédure adéquate).

**Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans les PPRN (PPRN d'Arâches approuvé le 07 novembre 2014 et PPRN de Flaine approuvé le 12 juin 2017) comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Zone « bleu clair » du PPR.** Elle concerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « bleu foncé » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « rouge » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

### **Risques technologiques :**

Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures au maintien de la sécurité.

Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes et d'IGH (Immeuble de Grande Hauteur).

Une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable), de 4m de largeur totale (1 mètre à gauche et 3m à droite en allant de Magland vers Araches) s'impose aux canalisations.

### **Protection du réseau de haies**

La commune est marquée par un ensemble de haies arborées naturelles ou semi-naturelles formant un maillage boisé d'intérêt pour les déplacements de la faune en particulier en milieu urbanisé.

Les haies identifiées dans le PLU sont protégées par l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme. En conséquence, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces haies identifiées doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie.

Seules sont tolérées les suppressions strictement justifiées au titre de la sécurité, de la création de passages nécessaires à l'usage agricole, l'aménagement d'espaces publics ou pour le bon fonctionnement des infrastructures hydrauliques. Dans ces cas de figure la suppression devra se limiter aux seuls besoins.

Il est également encouragé que des mesures compensatoires soient mise-en-œuvre notamment la plantation d'une nouvelle haie de taille et d'envergure comparable.

### **Périmètre d'étude**

Dans le périmètre délimité sur les plans de zonage au titre de l'article L424-1-2° du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme pourront faire l'objet d'un sursis à statuer lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Ua 2.1 - Hauteur des constructions**

#### **Définition :**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Les travaux d'exhaussements et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet devront être limités et justifiés par une bonne insertion paysagère dans le site et dans l'environnement bâti ou naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

#### **Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres au faîtage et 6,5 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage.

**Dispositions particulières :**

- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.
- Cas d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée dans le secteur :
  - o Il peut faire l'objet d'une extension. Dans ce cas, la hauteur de l'extension peut être alignée sur celle du bâtiment existant sous réserve d'une bonne insertion.
  - o Une construction nouvelle peut s'accoler au bâtiment existant. La hauteur de la construction accolée peut-être alignée sur celle du bâtiment existant sous réserve d'une bonne insertion.
- En cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions existantes et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique, un dépassement de 40cm de la hauteur autorisée dans le secteur peut être admis.
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

**Ua 2.2 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

**Ua 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Implantation des constructions :**

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite de l'emprise publique doit être supérieure ou égale à 3 mètres.
- Hors agglomération, La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes départementales doit être supérieur ou égal à 18 mètres. Ce recul pourra être réduit à 12 mètres après accord du Conseil Départemental.
- La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

**Implantation des annexes :**

Les constructions annexes destinées au stationnement pourront être implantées à 2 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie sur l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

Les constructions annexes seront implantées au minimum à 2 m des voies et emprises publiques.

Le portail devra respecter un recul de 5 m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Le portail fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.

**Dispositions particulières :**

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le

prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite d'emprise publique peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'implanter à 1m par rapport à la limite de l'emprise publique. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Tout survol du domaine public devra faire l'objet d'une autorisation.

- Les terrasses des commerces pourront être closes avec un dispositif démontable et rétractable. Ce système dont la hauteur ne pourra pas excéder 3 mètres pourra être implanté jusqu'en limite d'emprise du domaine public. Ce dispositif ne devra pas entraver la circulation des piétons et pourra être accepté sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## **Ua 2.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Implantation des constructions :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

### **Implantation des annexes :**

- Les annexes non habitables peuvent être implantées jusqu'à 1.50 mètre de la limite séparatrice à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

Les annexes non habitables de stationnement, accolées ou non, peuvent être implantées jusqu'à 1m50 de la limite séparatrice, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et qu'elles soient ouvertes sur au moins 2 faces dont la face parallèle à la limite.

Les annexes de stationnement accolées closes devront être implantées à 3 m de la limite séparatrice et leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m à au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites
- Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparatrice.
- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra correspondre aux dispositions présentées dans la « fiche n°2 : mesures le long des cours d'eaux."
- Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.
- Par opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération. Rappel de l'article R151-21 : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

### **Ua 2.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Ua 2.6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Ua 2.6.1 Généralités**

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.
- En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal, sont interdites.
- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.
- Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti, présente des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...) elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.

- Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer, en fin de règlement, à la "Fiche n°1 : dispositions relatives à la préservation du patrimoine".
- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

#### **Ua 2.6.2 Dispositions particulières :**

- En rénovation, Les cages d'escaliers, les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront, si possible être compris dans le volume de la construction et clos. Ils devront être couverts par la toiture  
En neuf, les cages d'escaliers les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront être obligatoirement compris dans le volume de la construction et clos.
- Les locaux techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparents de l'extérieur. Ils devront être intégrés soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.
- Les plateformes se dégageant du mur d'un édifice, hors sol (>60 cm de haut), sont soumises à autorisation. Leurs emprises ne pourront pas être supérieures à celle du bâtiment principal. L'utilisation de console /jambage/bras de force devra être privilégiée. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale les poteaux de soutènement pourront être autorisés à condition d'être limités en nombre et en hauteur. La section des poteaux et la profondeur de la plateforme devront être proportionnés par rapport au volume du bâtiment auquel il s'adosse. Au-delà de 2 mètres de profondeur le volume sous la plateforme devra être aménagé (claustra, mur, ...).
- Les garages enterrés ou semi enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de toiture aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérer dans le site.
- Règle de proportion du volume bâti : la longueur de la façade pignon (façade perpendiculaire à l'axe du faîtage) doit être supérieure la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ).
- La longueur de la façade pignon d'une construction neuve ne devra pas dépasser 18 mètres, et la longueur des autres façades 12 m
- Les matériaux autorisés sont le bois, la pierre et la maçonnerie enduite.

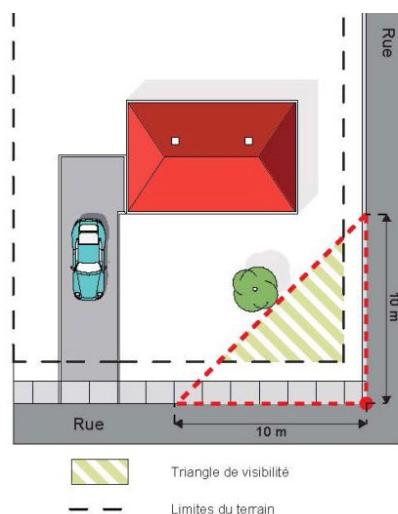
#### **Ua 2.6.3 Caractéristiques des toitures :**

- Les toitures doivent comporter deux pans et respecter une pente comprise entre 35% et 60% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires. Les débords doivent être au minimum 1,20 m. Pour les annexes, le débord devra être proportionné au volume avec un minimum de 0,50m.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sous réserve de constituer la dalle de couverture d'un volume construit clos, en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol total de la construction.

- Recommandation : Le sens du faîtage devra respecter le sens dominant des faîtages environnants.
- Les crochets ou barres à neige sont conseillés. Ils sont obligatoires au-dessus de la cote 900 NGF.
- Les annexes et extensions avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.
- La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé notamment une proportion de bois, y compris pour une couleur de toiture.
- En tout état de cause, les couleurs devront être soumises à la commission pour validation.

#### **Ua 2.6.4 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.
- D'une hauteur maximale de 1,80 m (muret compris), les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives à feuillage persistant ou non persistant, soit par des grillages lisses ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un muret de 0,60 m maximum de hauteur. Les essences à utiliser seront variées et du type local (hors tuyas et épicéas). Les panneaux semi-ajourés pourront être autorisés, sous réserve d'être végétalisés ou agrémentés d'ornements floraux.
- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton.
  - les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.
- Le portail devra respecter un recul minimum de 5m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Il fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.
- À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



### **Ua 2.6.5 Dispositif pour les énergies renouvelables :**

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture ou posés sur la toiture.
- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

### **Ua 2.7 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les surfaces de stationnements non closes et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant majoritairement aux espèces locales (minimum 70%).
- L'introduction d'essences végétales reconnues ou présumées invasives est interdite. Pour les haies, l'usage du thuya et de l'épicéa sont interdits.
- Pour toute opération présentant une surface de plancher cumulée supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il sera aménagé au moins une aire de détente et de jeux d'une surface d'un seul tenant et de 100 m<sup>2</sup> minimum. Elle devra comporter une aire de compostage collective prévue sur un espace de pleine terre de 5m<sup>2</sup> minimum.
- Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.
- Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.
- Un espace de stockage de la neige devra être prévu sur le tènement.
- Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur les plans de zonage sont protégées. Les tilleuls classés font l'objet d'une protection adhoc.

### **Ua 2.8 - Stationnement**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Aires de stationnement à prévoir</b>
	<b>HABITATION</b>
Logement et hébergement	Pour les constructions nouvelles : 1 place par tranche commencée de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement.  Pour les logements collectifs : les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.

	<p>Pour les rénovations de bâtiments existants à usage de logements : le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude de faisabilité. En tout état de cause, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Pour les lotissements de plus de 4 lots : 0.5 place banalisée par lot en plus des besoins propres à chaque construction</p> <p>Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300m de l'opération,</li> <li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p>
<b>ACTIVITES</b>	
Commerce et activités de service (dont artisanat)	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureau	1 place par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre Au minimum 1 place pour les livraisons et 1 place pour la dépose minute devront être prévues en surface. Les places de surface pour les visiteurs seront appréciées en fonction de l'opération.
Hébergement touristique	1 place couverte par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les surfaces communes mais uniquement celles liées à l'hébergement), avec au minimum 1 place par unité d'hébergement.  Les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire. Au minimum 1 place pour les livraisons et 1 place pour la dépose minute devront être prévues en surface. Les places de surface pour les visiteurs seront appréciées en fonction de l'opération.
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

### **Stationnement des vélos**

Sauf cas d'impossibilité avérée, un espace clos répondant aux besoins en stationnement pour les vélos de l'opération, doit être réalisé en rez-de-chaussée.

Les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus : 1 place minimum par logement sera prévue. Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

---

### **Ua 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Ua 3.1.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès sera comprise entre 3% et 7%

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.
- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.
- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

#### **Ua 3.1.2 Voirie**

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou les opérations de déneigement.
- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (bande roulante) si elle est en sens unique.
- La pente des voies nouvelles sera comprise entre 3% et 7% sur les 5 premiers mètres puis 12%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante ...).
- Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

- Des espaces libres devront être préservés en limite des voiries afin d'accueillir des zones de rejet pour la neige (0,80m de chaque côté de la voirie).

### **Ua 3.2 - Desserte par les réseaux**

#### **Ua 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.
  - Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au code de la santé publique (Art. L1321-7 et R1321-6).
- La récupération des eaux pluviales n'est autorisée que dans le cadre d'un usage domestique.

#### **Ua 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.
- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.
- Dans les secteurs non desservis pas les réseaux d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

#### **Ua 3.2.3 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...).
- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.
- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.
- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Ua 3.2.4 Desserte par les réseaux publics d'énergie**

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.
- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.
- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

#### **Ua 3.2.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.
- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### **Ua 3.3 Ordures ménagères**

- La collecte des ordures ménagères est réalisée en point de regroupement.
- Dans le cas de construction collective, la 2CCAM devra être contractée afin de définir le type d'équipement à mettre en place. Les prescriptions sont définies à partir d'un document validé par le bureau communautaire de la 2CCAM.
- La collecte sélective des déchets recyclables est réalisée en point d'apport volontaire de déchets spécifiques qui ne peuvent être collectés dans les collectes décrits ci-dessus. Elles ne sont ouvertes que pour les particuliers.
- Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries professionnelles sont à leur disposition.

## CHAPITRE 2 – ZONE Ub

*La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Ub : secteur destiné à l'habitat collectif dense (cœur des Carroz, secteurs du Mont Favv et du Moulin) et aux activités de services et de commerces de proximité.*

*Ce secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées selon différents modes (parfois sur ou à proximité des emprises publiques, parfois avec un recul assez marqué et selon un ordre discontinu (pas ou peu d'implantation sur les limites séparatives), parcelles de taille assez importante, emprise au sol moyennement élevé, hauteur importante des constructions.*

*Le tissu urbain des secteurs du Moulin est plus hétérogène (mélange d'habitat collectif et individuel). Ces secteurs sont destinés à évoluer vers une densité plus marquée en raison de leur emplacement privilégié à proximité du domaine skiable.*

### Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### Ub 1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X L'implantation de constructions à destination agricole est interdite. Toutefois les constructions liées à une activité apicole sont autorisées.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Le nombre d'annexes est limité à 2 par unité foncière et dans la mesure du possible ces annexes seront regroupées. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (tipis, yourtes, roulottes, mobile-homes, tiny-house ...) sont interdites. La réalisation des piscines est autorisée à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 12 m3.
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X X	Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat (bruit, trafic important de véhicule lourd, odeurs ...) ni pollution visuelle
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	

	Hôtel		X		
	Autres hébergements touristiques		X		Les hébergements touristiques sont autorisés à l'exclusion des hébergements de loisirs de plein air (camping, caravaning, habitat léger de loisir).
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		

**Sont interdits :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex. épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation en cours de validité.

**Repérage patrimonial :**

Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, la démolition est interdite sauf en raison de conditions particulières (sécurité, péril, insalubrité...) L'obligation de poser un permis de démolir est instaurée.

**Diversité commerciale :**

A l'intérieur du périmètre délimité sur les documents graphiques, les linéaires de diversité commerciale sont protégés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Les rez-de-chaussée affectés à des commerces de détail doivent conserver cette destination.

**Mixité sociale :**

Pour tout programme de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 25% des logements représentant au moins 25% de la surface de plancher créée devront être réalisés en logements sociaux pérennes (locatif ou accession sous forme de bail réel et solidaire (BRS) ou toute autre forme de procédure adéquate).

**Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans les PPRN (PPRN d'Arâches approuvé le 07 novembre 2014 et PPRN de Flaine approuvé le 12 juin 2017) comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Zone « bleu clair » du PPR.** Elle concerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « bleu foncé » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « rouge » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Risques technologiques :**

Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures au maintien de la sécurité.

Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes et d'IGH (Immeuble de Grande Hauteur).

Une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable), de 4m de largeur totale (1 mètre à gauche et 3m à droite en allant de Magland vers Araches) s'impose aux canalisations .

**Protection du réseau de haies**

La commune est marquée par un ensemble de haies arborées naturelles ou semi-naturelles formant un maillage boisé d'intérêt pour les déplacements de la faune en particulier en milieu urbanisé.

Les haies identifiées dans le PLU sont protégées par l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. En conséquence, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces haies identifiées doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie.

Seules sont tolérées les suppressions strictement justifiées au titre de la sécurité, de la création de passages nécessaires à l'usage agricole, l'aménagement d'espaces publics ou pour le bon fonctionnement des infrastructures hydrauliques. Dans ces cas de figure la suppression devra se limiter aux seuls besoins.

Il est également encouragé que des mesures compensatoires soient mise-en-œuvre notamment la plantation d'une nouvelle haie de taille et d'envergure comparable.

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Ub 2.1 - Hauteur des constructions**

**Définition :**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Les travaux d'exhaussements et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet devront être limités et justifiés par une bonne insertion paysagère dans le site et dans l'environnement bâti ou naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage.

**Dispositions particulières :**

- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

- Cas d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée dans le secteur :
  - o Il peut faire l'objet d'une extension. Dans ce cas, la hauteur de l'extension peut être alignée sur celle du bâtiment existant sous réserve d'une bonne insertion
  - o Une construction nouvelle peut s'accoler au bâtiment existant. La hauteur de la construction accolée peut-être alignée sur celle du bâtiment existant sous réserve d'une bonne insertion
- En cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions existantes et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique, un dépassement de 40cm de la hauteur autorisée dans le secteur peut être admis.
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

## **Ub 2.2 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

## **Ub 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Implantation des constructions :**

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite de l'emprise publique doit être supérieure ou égale à 5 mètres.
- Hors agglomération, La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes départementales doit être supérieur ou égal à 18 mètres. Ce recul pourra être réduit à 12 mètres après accord du Conseil Départemental.
- La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

### **Implantation des annexes :**

Les constructions annexes destinées au stationnement pourront être implantées à 2 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie sur l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

Les constructions annexes seront implantées au minimum à 2 m des voies et emprises publiques.

Le portail devra respecter un recul de 5 m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Le portail fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.

### **Dispositions particulières :**

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite d'emprise publique peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'implanter à 1m par rapport à la limite de l'emprise publique. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Tout survol du domaine public devra faire l'objet d'une autorisation.

- Les terrasses des commerces pourront être closes avec un dispositif démontable et rétractable. Ce système dont la hauteur ne pourra pas excéder 3 mètres pourra être implanté jusqu'en limite d'emprise du domaine public. Ce dispositif ne devra pas entraver la circulation des piétons et pourra être accepté sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## **Ub 2.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Implantation des constructions :**

Le recul entre tout point du bâtiment et la limite parcellaire doit être supérieur à 5 mètres.

La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

### **Implantation des annexes :**

- Les annexes non habitables peuvent être implantées jusqu'à 1.50 mètre de la limite séparatrice à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

Les annexes non habitables de stationnement, accolées ou non, peuvent être implantées jusqu'à 1m50 de la limite séparatrice, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et qu'elles soient ouvertes sur au moins 2 faces dont la face parallèle à la limite.

Les annexes de stationnement accolées closes devront être implantées à 3 m de la limite séparatrice et leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m à au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites

- Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparatrice.

- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra correspondre aux dispositions présentées dans la "fiche n°2 : mesures le long des cours d'eaux."

-Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

- Par opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération. Rappel de l'article R151-21 : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

## **Ub 2.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 8 mètres.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,50 m, ne seront pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

L'implantation des annexes est libre.

## **Ub 2.6 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Ub 2.6.1 Généralités**

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

- En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- Les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal, sont interdites.

- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

- Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti, présente des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...) elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.

- Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer, en fin de règlement, à la "Fichen°1 : dispositions relatives à la préservation du patrimoine".

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

#### **Ub 2.6.2 Dispositions particulières :**

- En rénovation, Les cages d'escaliers, les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront, si possible être compris dans le volume de la construction et clos. Ils devront être couvert par la toiture.
- En neuf, les cages d'escaliers les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront être obligatoirement compris dans le volume de la construction et clos.
- Les locaux techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparents de l'extérieur. Ils devront être intégrés soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.
- Les plateformes se dégageant du mur d'un édifice, hors sol (>60 cm de haut), sont soumises à autorisation. Leurs emprises ne pourront pas être supérieures à celle du bâtiment principal. L'utilisation de console /jambage/bras de force devra être privilégiée. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale les poteaux de soutènement pourront être autorisés à condition d'être limités en nombre et en hauteur. La section des poteaux et la profondeur de la plateforme devront être proportionnés par rapport au volume du bâtiment auquel il s'adosse. Au-delà de 2 mètres de profondeur le volume sous la plateforme devra être aménagé (claustra, mur, ...).
- Les garages enterrés ou semi enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de toiture aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérer dans le site.
- Les matériaux autorisés sont le bois, la pierre et la maçonnerie enduite.

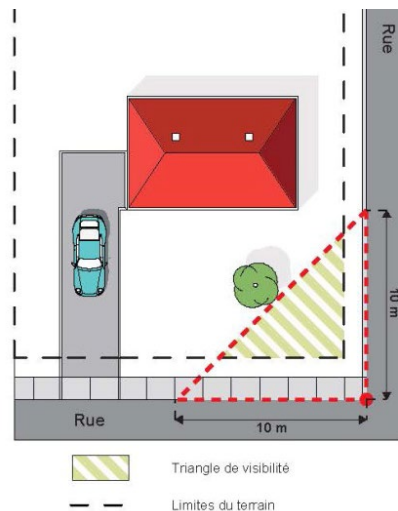
#### **Ub 2.6.3 Caractéristiques des toitures :**

- Les toitures doivent comporter deux pans et respecter une pente comprise entre 35% et 60% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires. Les débords doivent être au minimum 1,20 m. Pour les annexes, le débord devra être proportionné au volume avec un minimum de 0,50m.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sous réserve de constituer la dalle de couverture d'un volume construit clos, en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol total de la construction.
- Recommandation : Le sens du faîtage devra respecter le sens dominant des faîtages environnants.
- Les crochets ou barres à neige sont conseillés. Ils sont obligatoires au-dessus de la cote 900 NGF.
- Les annexes et extensions avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.
- La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé notamment une proportion de bois, y compris pour une couleur de toiture.

En tout état de cause, les couleurs devront être soumises à la commission pour validation.

#### **Ub 2.6.4 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.
- D'une hauteur maximale de 1,80 m (muret compris), les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives à feuillage persistant ou non persistant, soit par des grillages lisses ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un muret de 0,60 m maximum de hauteur. Les essences à utiliser seront variées et du type local (hors tuyas et épicéa).  
Les panneaux semi-ajourés pourront être autorisés, sous réserve d'être végétalisés ou agrémentés d'ornements floraux.
- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton.
  - les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.
- Le portail devra respecter un recul de 5m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Il fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.
- À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



#### **Ub 2.6.5 Dispositif pour les énergies renouvelables :**

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture ou posés sur la toiture.
- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

#### **Ub 2.7 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les surfaces de stationnements non closes et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant majoritairement aux espèces locales (minimum 70%).
- L'introduction d'essences végétales reconnues ou présumées invasives est interdite. Pour les haies, l'usage du thuya et de l'épicéa sont interdits.
- Pour toute opération présentant une surface de plancher cumulée supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il sera aménagé au moins une aire de détente et de jeux d'une surface d'un seul tenant et de 100 m<sup>2</sup> minimum. Elle devra comporter une aire de compostage collective prévue sur un espace de pleine terre de 5m<sup>2</sup> minimum.
- Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.
- Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.
- Un espace de stockage de la neige devra être prévu sur le tènement.
- Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur les plans de zonage sont protégées

## **Ub 2.8 - Stationnement**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Aires de stationnement à prévoir</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement et hébergement	<p>Pour les constructions nouvelles : 1 place par tranche commencée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement.</p> <p>Pour les logements collectifs : les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.</p> <p>Pour les rénovations de bâtiments existants à usage de logements : le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude de faisabilité. En tout état de cause, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Pour les lotissements de plus de 4 lots : 0.5 place banalisée par lot en plus des besoins propres à chaque construction</p> <p>Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des</p>

	<p>constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300m de l'opération,</li> <li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p>
<b>ACTIVITES</b>	
Commerce et activités de service (dont artisanat)	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureau	1 place par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	<p>1 place par chambre</p> <p>Au minimum 1 place pour les livraisons et 1 place pour la dépose minute devront être prévues en surface.</p> <p>Les places de surface pour les visiteurs seront appréciées en fonction de l'opération.</p>
Hébergement touristique	<p>1 place couverte par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les surfaces communes mais uniquement celles liées à l'hébergement), avec au minimum 1 place par unité d'hébergement.</p> <p>Les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.</p> <p>Au minimum 1 place pour les livraisons et 1 place pour la dépose minute devront être prévues en surface.</p> <p>Les places de surface pour les visiteurs seront appréciées en fonction de l'opération.</p>
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

### **Stationnement des vélos**

Sauf cas d'impossibilité avérée, un espace clos répondant aux besoins en stationnement pour les vélos de l'opération, doit être réalisé en rez-de-chaussée.

Les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus : 1 place minimum par logement sera prévue. Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

### **Ub 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Ub 3.1.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès sera comprise entre 3% et 7%.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.
- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.
- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

### **Ub 3.1.2 Voirie**

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou les opérations de déneigement.
- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (bande roulante) si elle est en sens unique.
- La pente des voies nouvelles sera comprise entre 3% et 7% sur les 5 premiers mètres puis 12%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante ...).
- Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.
- Des espaces libres devront être préservés en limite des voiries afin d'accueillir des zones de rejet pour la neige (0,80m de chaque côté de la voirie).

### **Ub 3.2 - Desserte par les réseaux**

#### **Ub 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.
- Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau

est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au code de la santé publique (Art. L1321-7 et R1321-6).

### **Ub 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.
- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.
- Dans les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

### **Ub 3.2.3 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...).
- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.
- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.
- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.
- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Ub 3.2.4 Desserte par les réseaux publics d'énergie**

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.

- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.
- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

### **Ub 3.2.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité.
- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### **Ub 3.3 Ordures ménagères**

- La collecte des ordures ménagères est réalisée en point de regroupement.
- Dans le cas de construction collective, la 2CCAM devra être contractée afin de définir le type d'équipement à mettre en place. Les prescriptions sont définies à partir d'un document validé par le bureau communautaire de la 2CCAM.
- La collecte sélective des déchets recyclables est réalisée en point d'apport volontaire de déchets spécifiques qui ne peuvent être collectés dans les collectes décrits ci-dessus. Elles ne sont ouvertes que pour les particuliers.
- Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries professionnelles sont à leur disposition.

## CHAPITRE 3 – ZONE Uc

*La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Uc : secteur destiné à de l'habitat mixte (petit collectif et individuel) de moyenne densité.*

*Ce secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées avec un recul faible par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, parcelles de différentes tailles, coefficient d'emprise au sol moyennement élevé, hauteur intermédiaire des constructions.*

### Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### Uc 1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X L'implantation de constructions à destination agricole est interdite. Toutefois les constructions liées à une activité apicole sont autorisées.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Le nombre d'annexes est limité à 2 par unité foncière et dans la mesure du possible ces annexes seront regroupées. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.  Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (tipis, yourtes, roulottes, mobile-homes, tiny-house...) sont interdites.  La réalisation des piscines est autorisée à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 12 m3.
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat (bruit, trafic important de véhicule lourd, odeurs ...) ni pollution visuelle
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	Les hébergements touristiques sont autorisés à l'exclusion des hébergements de loisirs de plein air (camping, caravanning, habitat léger de loisir).
Équipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X		

<b>collectif et services publics</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			

**Sont interdits :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex. épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation en cours de validité.

**Repérage patrimonial :**

Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, la démolition est interdite sauf en raison de conditions particulières (sécurité, péril, insalubrité...) L'obligation de poser un permis de démolir est instaurée.

**Diversité commerciale :**

A l'intérieur du périmètre délimité sur les documents graphiques, les linéaires de diversité commerciale sont protégés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Les rez-de-chaussée affectés à des commerces de détail doivent conserver cette destination.

**Mixité sociale :**

Pour tout programme de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 25% des logements représentant au moins 25% de la surface de plancher créée devront être réalisés en logements sociaux pérennes (locatif ou accession sous forme de bail réel et solidaire (BRS) ou toute autre forme de procédure adéquate).

**Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans les PPRN (PPRN d'Arâches approuvé le 07 novembre 2014 et PPRN de Flaine approuvé le 12 juin 2017) comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Zone « bleu clair » du PPR.** Elle concerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « bleu foncé » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « rouge » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

### **Risques technologiques :**

Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures au maintien de la sécurité.

Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes et d'IGH (Immeuble de Grande Hauteur).

Une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable), de 4m de largeur totale (1 mètre à gauche et 3m à droite en allant de Magland vers Arâches) s'impose aux canalisations .

### **Protection du réseau de haies**

La commune est marquée par un ensemble de haies arborées naturelles ou semi-naturelles formant un maillage boisé d'intérêt pour les déplacements de la faune en particulier en milieu urbanisé.

Les haies identifiées dans le PLU sont protégées par l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. En conséquence, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces haies identifiées doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie.

Seules sont tolérées les suppressions strictement justifiées au titre de la sécurité, de la création de passages nécessaires à l'usage agricole, l'aménagement d'espaces publics ou pour le bon fonctionnement des infrastructures hydrauliques. Dans ces cas de figure la suppression devra se limiter aux seuls besoins.

Il est également encouragé que des mesures compensatoires soient mise-en-œuvre notamment la plantation d'une nouvelle haie de taille et d'envergure comparable.

### **Périmètre d'étude**

Dans le périmètre délimité sur les plans de zonage au titre de l'article L424-1-2° du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme pourront faire l'objet d'un sursis à statuer lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Uc 2.1 - Hauteur des constructions**

#### **Définition :**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Les travaux d'exhaussements et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet devront être limités et justifiés par une bonne insertion paysagère dans le site et dans l'environnement bâti ou naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

#### **Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 13 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage.

**Dispositions particulières :**

- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.
- Cas d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée dans le secteur :
  - o Il peut faire l'objet d'une extension. Dans ce cas, la hauteur de l'extension peut être alignée sur celle du bâtiment existant sous réserve d'une bonne insertion
  - o Une construction nouvelle peut s'accoler au bâtiment existant. La hauteur de la construction accolée peut-être alignée sur celle du bâtiment existant sous réserve d'une bonne insertion
- En cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions existantes et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique, un dépassement de 40cm de la hauteur autorisée dans le secteur peut être admis.
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

**Uc 2.2 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain d'assiette.

**Uc 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Implantation des constructions :**

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite de l'emprise publique doit être supérieure ou égale à 5 mètres.
- Hors agglomération, La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes départementales doit être supérieur ou égal à 18 mètres. Ce recul pourra être réduit à 12 mètres après accord du Conseil Départemental.
- La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

**Implantation des annexes :**

Les constructions annexes destinées au stationnement pourront être implantées à 2 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie sur l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

Les constructions annexes seront implantées au minimum à 2 m des voies et emprises publiques.

Le portail devra respecter un recul de 5 m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Le portail fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.

**Dispositions particulières :**

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le

prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas  $\frac{1}{3}$  de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite d'emprise publique peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'implanter à 1m par rapport à la limite de l'emprise publique. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Tout survol du domaine public devra faire l'objet d'une autorisation.

- Les terrasses des commerces pourront être closes avec un dispositif démontable et rétractable. Ce système dont la hauteur ne pourra pas excéder 3 mètres pourra être implanté jusqu'en limite d'emprise du domaine public. Ce dispositif ne devra pas entraver la circulation des piétons et pourra être accepté sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## **Uc 2.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Implantation des constructions :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

### **Implantation des annexes :**

- Les annexes non habitables peuvent être implantées jusqu'à 1.50 mètre de la limite séparatrice à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

Les annexes non habitables de stationnement, accolées ou non, peuvent être implantées jusqu'à 1m50 de la limite séparatrice, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et qu'elles soient ouvertes sur au moins 2 faces dont la face parallèle à la limite.

Les annexes de stationnement accolées closes devront être implantées à 3 m de la limite séparatrice et leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m à au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites

- Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparatrice.
- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra correspondre aux dispositions présentées dans la « fiche n°2 : mesures le long des cours d'eaux. »
- Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.
- Par opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération. Rappel de l'article R151-21 : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

## **Uc 2.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 8 mètres.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,50 m, ne seront pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

L'implantation des annexes est libre.

## **Uc 2.6 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Uc 2.6.1 Généralités**

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.
- En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal, sont interdites.
- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.
- Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti, présente des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport

à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...) elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.
- Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer, en fin de règlement, à la "Fiche n°1 : dispositions relatives à la préservation du patrimoine".
- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

### **Uc 2.6.2 Dispositions particulières :**

- En rénovation, Les cages d'escaliers, les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront, si possible être compris dans le volume de la construction et clos. Ils devront être couverts par la toiture
- En neuf, les cages d'escaliers les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront être obligatoirement compris dans le volume de la construction et clos.
- Les locaux techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparents de l'extérieur. Ils devront être intégrés soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.
- Les plateformes se dégageant du mur d'un édifice, hors sol (>60 cm de haut), sont soumises à autorisation. Leurs emprises ne pourront pas être supérieures à celle du bâtiment principal. L'utilisation de console /jambage/bras de force devra être privilégiée. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale les poteaux de soutènement pourront être autorisés à condition d'être limités en nombre et en hauteur. La section des poteaux et la profondeur de la plateforme devront être proportionnés par rapport au volume du bâtiment auquel il s'adosse. Au-delà de 2 mètres de profondeur le volume sous la plateforme devra être aménagé (claustra, mur, ...).
- Les garages enterrés ou semi enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de toiture aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérer dans le site.
- Règle de proportion du volume bâti : la longueur de la façade pignon (façade perpendiculaire à l'axe du faîtage) doit être supérieure ou égale à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ).
- La longueur de la plus grande des façades d'une construction neuve ne devra pas dépasser 18 mètres.
- Les matériaux autorisés sont le bois, la pierre et la maçonnerie enduite.

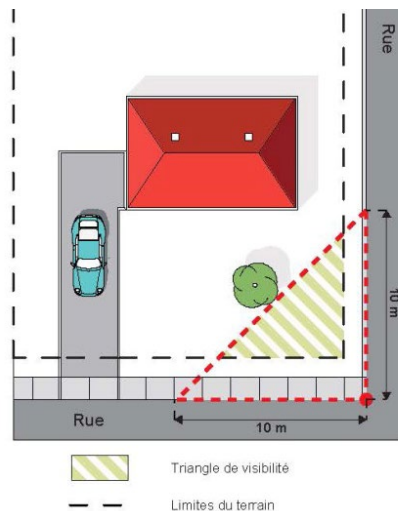
### **Uc 2.6.3 Caractéristiques des toitures :**

- Les toitures doivent comporter deux pans et respecter une pente comprise entre 35% et 60% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires. Les débords doivent être au minimum 1,20 m. Pour les annexes, le débord devra être proportionné au volume avec un minimum de 0,50m.

- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sous réserve de constituer la dalle de couverture d'un volume construit clos, en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol total de la construction.
- Recommandation : Le sens du faîtage devra respecter le sens dominant des faîtages environnants.
- Les crochets ou barres à neige sont conseillés. Ils sont obligatoires au-dessus de la cote 900 NGF.
- Les annexes et extensions avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.
- La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé notamment une proportion de bois, y compris pour une couleur de toiture. En tout état de cause, les couleurs devront être soumises à la commission pour validation.

#### **Uc 2.6.4 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.
- D'une hauteur maximale de 1,80 m (muret compris), les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives à feuillage persistant ou non persistant, soit par des grillages lisses ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un muret de 0,60 m maximum de hauteur. Les essences à utiliser seront variées et du type local (hors tuyas et épicéa). Les panneaux semi-ajourés pourront être autorisés, sous réserve d'être végétalisés ou agrémentés d'ornements floraux.
- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton.
  - les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.
- Le portail devra respecter un recul de 5m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Il fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.
- À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



#### **Uc 2.6.5 Dispositif pour les énergies renouvelables :**

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture ou posés sur la toiture.
- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

#### **Uc 2.7 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les surfaces de stationnements non closes et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant majoritairement aux espèces locales (minimum 70%).
- L'introduction d'essences végétales reconnues ou présumées invasives est interdite. Pour les haies, l'usage du thuya et de l'épicéa sont interdits.
- Pour toute opération présentant une surface de plancher cumulée supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il sera aménagé au moins une aire de détente et de jeux d'une surface d'un seul tenant et de 100 m<sup>2</sup> minimum. Elle devra comporter une aire de compostage collective prévue sur un espace de pleine terre de 5m<sup>2</sup> minimum.
- Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.
- Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.
- Un espace de stockage de la neige devra être prévu sur le tènement.

- Une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 30% de la surface de la parcelle est exigée.
- Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur les plans de zonage sont protégées.

### **Uc 2.8 - Stationnement**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Aires de stationnement à prévoir</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement et hébergement	<p>Pour les constructions nouvelles : 1 place par tranche commencée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement.</p> <p>Pour les logements collectifs : les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.</p> <p>Pour les rénovations de bâtiments existants à usage de logements : le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude de faisabilité. En tout état de cause, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Pour les lotissements de plus de 4 lots : 0.5 place banalisée par lot en plus des besoins propres à chaque construction</p> <p>Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300m de l'opération,</li> <li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p>
<b>ACTIVITES</b>	
Commerce et activités de service (dont artisanat)	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureau	1 place par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	<p>1 place par chambre</p> <p>Au minimum 1 place pour les livraisons et 1 place pour la dépose minute devront être prévues en surface.</p> <p>Les places de surface pour les visiteurs seront appréciées en fonction de l'opération.</p>
Hébergement touristique	<p>1 place couverte par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les surfaces communes mais uniquement celles liées à l'hébergement), avec au minimum 1 place par unité d'hébergement.</p> <p>Les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.</p>

	Au minimum 1 place pour les livraisons et 1 place pour la dépose minute devront être prévues en surface. Les places de surface pour les visiteurs seront appréciées en fonction de l'opération.
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

### **Stationnement des vélos**

Sauf cas d'impossibilité avérée, un espace clos répondant aux besoins en stationnement pour les vélos de l'opération, doit être réalisé en rez-de-chaussée.

Les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus : 1 place minimum par logement sera prévue. Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

### **Uc 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Uc 3.1.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès sera comprise entre 3% et 7%.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.

- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.
- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

### **Uc 3.1.2 Voirie**

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou les opérations de déneigement.
- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (bande roulante) si elle est en sens unique.
- La pente des voies nouvelles sera comprise entre 3% et 7% sur les 5 premiers mètres puis 12%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante ...).
- Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.
- Des espaces libres devront être préservés en limite des voiries afin d'accueillir des zones de rejet pour la neige (0,80m de chaque côté de la voirie).

## **Uc 3.2 - Desserte par les réseaux**

### **Uc 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.
- Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au code de la santé publique (Art. L1321-7 et R1321-6).

### **Uc 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.
- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.
- Dans les secteurs non desservis pas les réseaux d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature du sol et d'être conforme aux

réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.

- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

### **Uc 3.2.3 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...).

- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.

- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

### **Uc 3.2.4 Desserte par les réseaux publics d'énergie**

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.

- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.

- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

### **Uc 3.2.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.

- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### **Uc 3.3 Ordures ménagères**

- La collecte des ordures ménagères est réalisée en point de regroupement.
- Dans le cas de construction collective, la 2CCAM devra être contractée afin de définir le type d'équipement à mettre en place. Les prescriptions sont définies à partir d'un document validé par le bureau communautaire de la 2CCAM.
- La collecte sélective des déchets recyclables est réalisée en point d'apport volontaire de déchets spécifiques qui ne peuvent être collectés dans les collectes décrits ci-dessus. Elles ne sont ouvertes que pour les particuliers.
- Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries professionnelles sont à leur disposition.

## CHAPITRE 4 – ZONE Ud

*La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Ud : secteur destiné à de l'habitat individuel moyennement dense.*

*Ce secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées avec un recul assez marqué par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, parcelles de taille intermédiaire, coefficient d'emprise au sol faible, hauteur faible des constructions.*

### Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### Ud 1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X L'implantation de constructions nouvelles à destination agricole est interdite. Toutefois les constructions liées à une activité apicole sont autorisées.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Le nombre d'annexes est limité à 2 par unité foncière et dans la mesure du possible ces annexes seront regroupées. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.  Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (tipis, yourtes, roulottes, mobile-homes, tiny-house...) sont interdites.  La réalisation des piscines est autorisée à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 12 m3.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex. épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation en cours de validité.

#### **Repérage patrimonial :**

Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, la démolition est interdite sauf en raison de conditions particulières (sécurité, péril, insalubrité...) L'obligation de poser un permis de démolir est instaurée.

#### **Mixité sociale :**

Pour tout programme de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 25% des logements représentant au moins 25% de la surface de plancher créée devront être réalisés en logements sociaux pérennes (locatif ou accession sous forme de bail réel et solidaire (BRS) ou toute autre forme de procédure adéquate).

#### **Diversité commerciale :**

A l'intérieur du périmètre délimité sur les documents graphiques, les linéaires de diversité commerciale sont protégés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Les rez-de-chaussée affectés à des commerces de détail doivent conserver cette destination.

#### **Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans les PPRN (PPRN d'Arâches approuvé le 07 novembre 2014 et PPRN de Flaine approuvé le 12 juin 2017) comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Zone « bleu clair » du PPR.** Elle concerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « bleu foncé » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « rouge » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

#### **Risques technologiques :**

Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures au maintien de la sécurité.

Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes et d'IGH (Immeuble de Grande Hauteur).

Une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable), de 4m de largeur totale (1 mètre à gauche et 3m à droite en allant de Magland vers Araches) s'impose aux canalisations .

### **Protection du réseau de haies**

La commune est marquée par un ensemble de haies arborées naturelles ou semi-naturelles formant un maillage boisé d'intérêt pour les déplacements de la faune en particulier en milieu urbanisé.

Les haies identifiées dans le PLU sont protégées par l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. En conséquence, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces haies identifiées doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie.

Seules sont tolérées les suppressions strictement justifiées au titre de la sécurité, de la création de passages nécessaires à l'usage agricole, l'aménagement d'espaces publics ou pour le bon fonctionnement des infrastructures hydrauliques. Dans ces cas de figure la suppression devra se limiter aux seuls besoins.

Il est également encouragé que des mesures compensatoires soient mise-en-œuvre notamment la plantation d'une nouvelle haie de taille et d'envergure comparable.

### **Périmètre d'étude**

Dans le périmètre délimité sur les plans de zonage au titre de l'article L424-1-2° du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme pourront faire l'objet d'un sursis à statuer lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Ud 2.1 - Hauteur des constructions**

#### **Définition :**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Les travaux d'exhaussements et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet devront être limités et justifiés par une bonne insertion paysagère dans le site et dans l'environnement bâti ou naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

#### **Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage.

#### **Dispositions particulières :**

- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.
- Cas d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée dans le secteur :
  - o Il peut faire l'objet d'une extension. Dans ce cas, la hauteur de l'extension peut être alignée sur celle du bâtiment existant sous réserve d'une bonne insertion

- o Une construction nouvelle peut s'accoler au bâtiment existant. La hauteur de la construction accolée peut-être alignée sur celle du bâtiment existant sous réserve d'une bonne insertion
- En cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions existantes et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique, un dépassement de 40cm de la hauteur autorisée dans le secteur peut être admis.
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

## **Ud 2.2 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la surface du terrain d'assiette.

## **Ud 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Implantation des constructions :**

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite de l'emprise publique doit être supérieure ou égale à 5 mètres.
- Hors agglomération, La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes départementales doit être supérieur ou égal à 18 mètres. Ce recul pourra être réduit à 12 mètres après accord du Conseil Départemental.
- La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

### **Implantation des annexes :**

Les constructions annexes destinées au stationnement pourront être implantées à 2 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie sur l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

Les constructions annexes seront implantées au minimum à 2 m des voies et emprises publiques.

Le portail devra respecter un recul de 5 m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Le portail fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.

### **Dispositions particulières :**

- Les dispositions ne s'appliqueront pas lorsque la construction envisagée porte sur l'extension d'un bâti existant qui ne respecterait pas les règles définies dans les paragraphes précédent. Le recul lié à l'extension ne devra pas aggraver le recul existant et pas apporter de gêne pour la circulation.
- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite d'emprise publique peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'implanter à 1m par rapport à la limite de l'emprise publique. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Tout survol du domaine public devra faire l'objet d'une autorisation.

- Les terrasses des commerces pourront être closes avec un dispositif démontable et rétractable. Ce système dont la hauteur ne pourra pas excéder 3 mètres pourra être implanté jusqu'en limite d'emprise du domaine public. Ce dispositif ne devra pas entraver la circulation des piétons et pourra être accepté sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## **Ud 2.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Implantation des constructions :**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

### **Implantation des annexes :**

- Les annexes non habitables peuvent être implantées jusqu'à 1.50 mètre de la limite séparatrice à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

Les annexes non habitables de stationnement, accolées ou non, peuvent être implantées jusqu'à 1m50 de la limite séparatrice, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et qu'elles soient ouvertes sur au moins 2 faces dont la face parallèle à la limite.

Les annexes de stationnement accolées closes devront être implantées à 3 m de la limite séparatrice et leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m à au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparatrice.

- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra correspondre aux dispositions présentées dans la « fiche n°2 : mesures le long des cours d'eaux. »

-Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

- Par opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération. Rappel de l'article R151-21 : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

## **Ud 2.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 8 mètres.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,50 m, ne seront pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

L'implantation des annexes est libre.

## **Ud 2.6 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Ud 2.6.1 Généralités**

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

- En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- Les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal, sont interdites.

- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

- Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti, présente des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...) elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.

- Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer, en fin de règlement, à la "Fichen°1 : dispositions relatives à la préservation du patrimoine".

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

#### **Ud 2.6.2 Dispositions particulières :**

- En rénovation, Les cages d'escaliers, les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront, si possible être compris dans le volume de la construction et clos. Ils devront être couvert par la toiture
  - En neuf, les cages d'escaliers les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront être obligatoirement compris dans le volume de la construction et clos.
  - Les locaux techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparents de l'extérieur. Ils devront être intégrés soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.
  - Les plateformes se dégageant du mur d'un édifice, hors sol (>60 cm de haut), sont soumises à autorisation. Leurs emprises ne pourront pas être supérieures à celle du bâtiment principal. L'utilisation de console /jambage/bras de force devra être privilégiée. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale les poteaux de soutènement pourront être autorisés à condition d'être limités en nombre et en hauteur. La section des poteaux et la profondeur de la plateforme devront être proportionnés par rapport au volume du bâtiment auquel il s'adosse. Au-delà de 2 mètres de profondeur le volume sous la plateforme devra être aménagé (claustra, mur, ...).
  - Les garages enterrés ou semi enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de toiture aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérer dans le site.
  - Règle de proportion du volume bâti : la longueur de la façade pignon (façade perpendiculaire à l'axe du faîtage) doit être supérieure ou égale à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ).
- La longueur de la façade pignon d'une construction neuve ne devra pas dépasser 18 mètres, et la longueur des autres façades 12 m.
- Les matériaux autorisés sont le bois, la pierre et la maçonnerie enduite.

#### **Ud 2.6.3 Caractéristiques des toitures :**

- Les toitures doivent comporter deux pans et respecter une pente comprise entre 35% et 60% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires. Les débords doivent être au minimum 1,20 m. Pour les annexes, le débord devra être proportionné au volume avec un minimum de 0,50m.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sous réserve de constituer la dalle de couverture d'un volume construit clos, en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol total de la construction.
- Recommandation : Le sens du faîtage devra respecter le sens dominant des faîtages environnants.
- Les crochets ou barres à neige sont conseillés. Ils sont obligatoires au-dessus de la cote 900 NGF.
- Les annexes et extensions avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

- La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé notamment une proportion de bois, y compris pour une couleur de toiture.

En tout état de cause, les couleurs devront être soumises à la commission pour validation.

#### **Ud 2.6.4 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.

- D'une hauteur maximale de 1,80 m (muret compris), les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives à feuillage persistant ou non persistant, soit par des grillages lisses ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un muret de 0,60 m maximum de hauteur. Les essences à utiliser seront variées et du type local (hors tuyas).

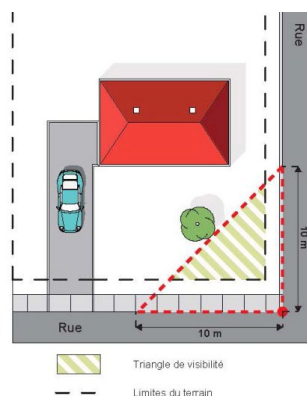
Les panneaux semi-ajourés pourront être autorisés, sous réserve d'être végétalisés ou agrémentés d'ornements floraux.

- Dans tous les cas, sont interdits :

- les clôtures de type film, toile, canisse.
- l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
- l'emploi de plaque de béton.
- les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.

- Le portail devra respecter un recul de 5m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Il fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.

- À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



#### **Ud 2.6.5 Dispositif pour les énergies renouvelables :**

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture ou posés sur la toiture.

- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

## **Ud 2.7 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les surfaces de stationnements non closes et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant majoritairement aux espèces locales (minimum 70%).
- L'introduction d'essences végétales reconnues ou présumées invasives est interdite. Pour les haies, l'usage du thuya et de l'épicéa sont interdits.
- Pour toute opération présentant une surface de plancher cumulée supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il sera aménagé au moins une aire de détente et de jeux d'une surface d'un seul tenant et de 100 m<sup>2</sup> minimum. Elle devra comporter une aire de compostage collective prévue sur un espace de pleine terre de 5m<sup>2</sup> minimum.
- Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.
- Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.
- Un espace de stockage de la neige devra être prévu sur le tènement.
- Une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 40% de la surface de la parcelle est exigée.
- Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur les plans de zonage sont protégées

## **Ud 2.8 - Stationnement**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Aires de stationnement à prévoir</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement et hébergement	<p>Pour les constructions nouvelles : 1 place par tranche commencée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement.</p> <p>Pour les logements collectifs : les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.</p> <p>Pour les rénovations de bâtiments existants à usage de logements : le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude de faisabilité. En tout état de cause, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Pour les lotissements de plus de 4 lots : 0.5 place banalisée par lot en plus des besoins propres à chaque construction</p>

	<p>Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300m de l'opération,</li> <li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p>
<b>ACTIVITES</b>	
Commerce et activités de service (dont artisanat)	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureau	1 place par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	<p>1 place par chambre</p> <p>Au minimum 1 place pour les livraisons et 1 place pour la dépose minute devront être prévues en surface.</p> <p>Les places de surface pour les visiteurs seront appréciées en fonction de l'opération.</p>
Hébergement touristique	<p>1 place couverte par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les surfaces communes mais uniquement celles liées à l'hébergement), avec au minimum 1 place par unité d'hébergement.</p> <p>Les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.</p> <p>Au minimum 1 place pour les livraisons et 1 place pour la dépose minute devront être prévues en surface.</p> <p>Les places de surface pour les visiteurs seront appréciées en fonction de l'opération.</p>
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

### **Stationnement des vélos**

Sauf cas d'impossibilité avérée, un espace clos répondant aux besoins en stationnement pour les vélos de l'opération, doit être réalisé en rez-de-chaussée.

Les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus : 1 place minimum par logement sera prévue. Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

---

### **Ud 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Ud 3.1.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès sera comprise entre 3% et 7%.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.
- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.
- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

#### **Ud 3.1.2 Voirie**

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou les opérations de déneigement.
- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (bande roulante) si elle est en sens unique.
- La pente des voies nouvelles sera comprise entre 3% et 7% sur les 5 premiers mètres puis 12%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante ...).
- Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.
- Des espaces libres devront être préservés en limite des voiries afin d'accueillir des zones de rejet pour la neige (0,80m de chaque côté de la voirie).

## **Ud 3.2 - Desserte par les réseaux**

### **Ud 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.
- Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au code de la santé publique (Art. L1321-7 et R1321-6).

### **Ud 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.
- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.
- Dans les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

### **Ud 3.2.3 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...).
- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.
- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.
- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.
- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

#### **Ud 3.2.4 Desserte par les réseaux publics d'énergie**

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.
- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.
- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

#### **Ud 3.2.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.
- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### **Ud 3.3 Ordures ménagères**

- La collecte des ordures ménagères est réalisée en point de regroupement.
- Dans le cas de construction collective, la 2CCAM devra être contractée afin de définir le type d'équipement à mettre en place. Les prescriptions sont définies à partir d'un document validé par le bureau communautaire de la 2CCAM.
- La collecte sélective des déchets recyclables est réalisée en point d'apport volontaire de déchets spécifiques qui ne peuvent être collectés dans les collectes décrits ci-dessus. Elles ne sont ouvertes que pour les particuliers.
- Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries professionnelles sont à leur disposition.

## CHAPITRE 5 – ZONE Uep

*La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Uep : secteur destiné aux équipements publics.*

### Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### Uep 1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
<b>Habitation</b>	Logement	X			
	Hébergement	X			
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Cinéma	X			
	Hôtel	X			
	Autres hébergements touristiques	X			
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone.

- Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex. épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation en cours de validité.

#### **Repérage patrimonial :**

Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, le permis de démolir est instauré. La démolition partielle ou totale du bâtiment pourra être acceptée en raison de conditions particulières (sécurité, péril, insalubrité ...).

#### **Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans les PPRN (PPRN d'Arâches approuvé le 07 novembre 2014 et PPRN de Flaine approuvé le 12 juin 2017) comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Zone « bleu clair » du PPR.** Elle concerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « bleu foncé » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « rouge » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

#### **Divers :**

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Risques technologiques :**

Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures au maintien de la sécurité.

Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes et d'IGH (Immeuble de Grande Hauteur).

Une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable), de 4m de largeur totale (1 mètre à gauche et 3m à droite en allant de Magland vers Araches) s'impose aux canalisations .

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Uep 2.1 - Hauteur des constructions**

Non règlementé.

### **Uep 2.2 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

### **Uep 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non règlementé.

### **Uep 2.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non règlementé.

### **Uep 2.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Uep 2.6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Uep 2.6.1 Généralités**

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.
- En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal, sont interdites.
- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.
- Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti, présente des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...) elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.
- Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer, en fin de règlement, à la "Fichen°1 : dispositions relatives à la préservation du patrimoine".
- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

#### **Uep 2.6.2 Dispositions particulières :**

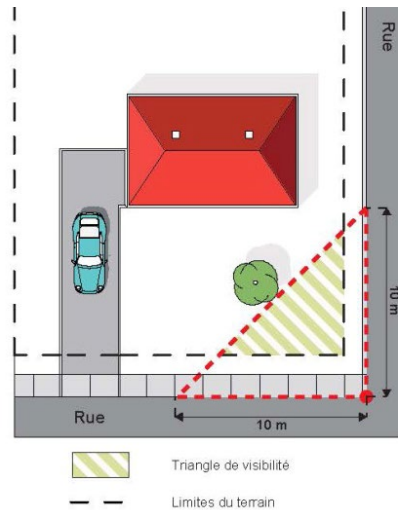
Non règlementé.

### **Uep 2.6.3 Caractéristiques des toitures :**

- Les toitures doivent comporter deux pans et respecter une pente comprise entre 35% et 60% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires. Les débords doivent être au minimum 1,20 m. Pour les annexes, le débord devra être proportionné au volume avec un minimum de 0,50m.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sous réserve de constituer la dalle de couverture d'un volume construit clos, en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol total de la construction.
- Recommandation : Le sens du faîtage devra respecter le sens dominant des faîtages environnants.
- Les crochets ou barres à neige sont conseillés. Ils sont obligatoires au-dessus de la cote 900 NGF.
- Les annexes et extensions avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.
- La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé notamment une proportion de bois, y compris pour une couleur de toiture.

### **Uep 2.6.4 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.
- D'une hauteur maximale de 1,80 m (muret compris), les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives à feuillage persistant ou non persistant, soit par des grillages lisses ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un muret de 0,60 m maximum de hauteur. Les essences à utiliser seront variées et du type local (hors tuyas et épicéas).  
Les panneaux semi-ajourés pourront être autorisés, sous réserve d'être végétalisés ou agrémentés d'ornements floraux.
- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton.
  - les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.
- Le portail devra respecter un recul de 5m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Il fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.
- À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



### **Uep 2.6.5 Dispositif pour les énergies renouvelables :**

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture ou posés sur la toiture.
- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

### **Uep 2.7 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les surfaces de stationnements non closes et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- L'introduction d'essences végétales reconnues ou présumées invasives est interdite. Pour les haies, l'usage du thuya et de l'épicéa sont interdits.
- Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant majoritairement aux espèces locales (minimum 70%).
- Pour toute opération présentant une surface de plancher cumulée supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il sera aménagé au moins une aire de détente et de jeux d'une surface d'un seul tenant et de 100 m<sup>2</sup> minimum. Elle devra comporter une aire de compostage collective prévue sur un espace de pleine terre de 5m<sup>2</sup> minimum.
- Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.
- Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.
- Un espace de stockage de la neige devra être prévu sur le tènement.
- Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur les plans de zonage sont protégées

## **Uep 2.8 - Stationnement**

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

---

### **Uep 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Uep 3.1.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès sera comprise entre 3% et 7%.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.
- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.
- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

#### **Uep 3.1.2 Voirie**

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou les opérations de déneigement.
- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (bande roulante) si elle est en sens unique.

- La pente des voies nouvelles sera comprise entre 3% et 7% sur les 5 premiers mètres puis 12%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante ...).
- Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.
- Des espaces libres devront être préservés en limite des voiries afin d'accueillir des zones de rejet pour la neige (0,80m de chaque côté de la voirie).

### **Uep 3.2 - Desserte par les réseaux**

#### **Uep 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.
- Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au code de la santé publique (Art. L1321-7 et R1321-6).

#### **Uep 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.
- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.
- Dans les secteurs non desservis pas les réseaux d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

#### **Uep 3.2.3 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...).
- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.
- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.
- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Uep 3.2.4 Desserte par les réseaux publics d'énergie**

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.
- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.
- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

#### **Uep 3.2.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.
- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### **Uep 3.3 Ordures ménagères**

- La collecte des ordures ménagères est réalisée en point de regroupement.
- Dans le cas de construction collective, la 2CCAM devra être contractée afin de définir le type d'équipement à mettre en place. Les prescriptions sont définies à partir d'un document validé par le bureau communautaire de la 2CCAM.
- La collecte sélective des déchets recyclables est réalisée en point d'apport volontaire de déchets spécifiques qui ne peuvent être collectés dans les collectes décrits ci-dessus. Elles ne sont ouvertes que pour les particuliers.
- Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries professionnelles sont à leur disposition.

## CHAPITRE 6 – ZONE Uf

*La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Uf : secteur de la station touristique de Flaine. Ce secteur est divisé en sous-secteurs :*

*- le sous-secteur Uf1 correspond à Flaine historique (Faine Forêt et Flaine Forum). La constructibilité du secteur est limitée en raison du Plan de Prévention des Risques Naturels.*

*Ce sous-secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées avec un recul variable par rapport aux emprises publiques, implantation proche des limites séparatives, parfois en ordre continu, parcelles de taille variable, coefficient d'emprise au sol fort, constructions de grande hauteur, architecture très contemporaine avec des toitures plates.*

*- le sous-secteur Uf2 correspond au site de Flaine Montsoleil.*

*Ce sous-secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées avec un recul important par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, parcelles de grande taille, coefficient d'emprise au sol moyen, constructions de grande hauteur, architecture de toiture à pans de style "néo-savoyard ».*

*- le sous-secteur Uf3 correspond à la partie aval du Hameau de Flaine (« hameau norvégien »).*

*Ce sous-secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées avec un recul important par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, parcelles de très grande taille, coefficient d'emprise au sol moyen, constructions de hauteur variable mais restant modeste, architecture de toiture à pans de style "chalet de bois ».*

*- le sous-secteur Uf4 correspond à la partie amont du hameau de Flaine*

### Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### Uf 1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X	X	Le nombre d'annexes est limité à 2 par unité foncière et dans la mesure du possible ces annexes seront regroupées. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.  Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (tipis, yourtes, roulottes, mobile-homes, tiny-house...) sont interdites.
	Hébergement	X	X	
	Artisanat et commerce de détail	X	X	
	Restauration	X	X	

<b>Commerce et activités de service</b>	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Cinéma		X		
	Hôtel		X		
	Autres hébergements touristiques		X		Les hébergements touristiques sont autorisés à l'exclusion des hébergements de loisirs de plein air (camping, caravaning, habitat léger de loisir).
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex. épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation en cours de validité.

#### **Protection du patrimoine :**

Tout projet dans le secteur Uf1 de Flaine devra faire l'objet d'un accord de l'Architecte des bâtiments de France.

Tout projet dans le secteur Uf2, Uf3 et Uf4 de Flaine devra faire l'objet d'un avis de l'Architecte des bâtiments de France.

#### **Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans les PPRN (PPRN d'Arâches approuvé le 07 novembre 2014 et PPRN de Flaine approuvé le 12 juin 2017) comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Zone « bleu clair » du PPR.** Elle concerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « bleu foncé » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « rouge » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Risques technologiques :**

Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures au maintien de la sécurité.

Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes et d'IGH (Immeuble de Grande Hauteur).

Une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable), de 4m de largeur totale (1 mètre à gauche et 3m à droite en allant de Magland vers Araches) s'impose aux canalisations .

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Uf 2.1 - Hauteur des constructions**

**Définition :**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Les travaux d'exhaussements et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet devront être limités et justifiés par une bonne insertion paysagère dans le site et dans l'environnement bâti ou naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Dispositions générales :**

- En secteur Uf1 : la hauteur doit s'intégrer dans la hauteur de la majorité des constructions avoisinantes.
- En secteur Uf2 : la hauteur ne doit pas dépasser 18 mètres au faîtage.
- En secteur Uf3 : la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout de toiture.
- En secteur Uf4 : la hauteur ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout de toiture
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage.

**Dispositions particulières :**

- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.
- En cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions existantes et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique, un dépassement de 40cm de la hauteur autorisée dans le secteur peut être admis.
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

### **Uf 2.2 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

## **Uf 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Implantation des constructions :**

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite de l'emprise publique doit être supérieure ou égale à 5 mètres.
- La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

### **Implantation des annexes :**

Les constructions annexes destinées au stationnement pourront être implantées à 2 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie sur l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

Les constructions annexes seront implantées au minimum à 2 m des voies et emprises publiques.

Le portail devra respecter un recul de 5 m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Le portail fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.

### **Dispositions particulières :**

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite d'emprise publique peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.
- Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'implanter à 1m par rapport à la limite de l'emprise publique. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.
- Tout survol du domaine public devra faire l'objet d'une autorisation.
- Les terrasses des commerces pourront être closes avec un dispositif démontable et rétractable. Ce système dont la hauteur ne pourra pas excéder 3 mètres pourra être implanté jusqu'en limite d'emprise du domaine public. Ce dispositif ne devra pas entraver la circulation des piétons et pourra être accepté sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## **Uf 2.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Implantation des constructions :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être supérieure à 5 mètres.

La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparatrice

**Implantation des annexes :**

- Les annexes non habitables peuvent être implantées jusqu'à 1.50 mètre de la limite séparatrice à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

Les annexes non habitables de stationnement, accolées ou non, peuvent être implantées jusqu'à 1m50 de la limite séparatrice, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et qu'elles soient ouvertes sur au moins 2 faces dont la face parallèle à la limite.

Les annexes de stationnement accolées closes devront être implantées à 3 m de la limite séparatrice et leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m à au faîtage.

**Dispositions particulières :**

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparatrice.

- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra correspondre aux dispositions présentées dans la «fiche n°2 : mesures le long des cours d'eaux.»

-Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

- Par opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération. Rappel de l'article R151-21 : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

**Uf 2.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Uf 2.6 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Uf 2.6.1 Généralités**

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.
- En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal, sont interdites.
- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.
- Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti, présente des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...) elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.
- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

### **Uf 2.6.2 Dispositions particulières :**

- En rénovation, Les cages d'escaliers, les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront, si possible être compris dans le volume de la construction et clos. Ils devront être couvert par la toiture.
- En neuf, les cages d'escaliers les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront être obligatoirement compris dans le volume de la construction et clos.
- Les locaux techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparents de l'extérieur. Ils devront être intégrés soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.
- Les garages enterrés ou semi enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de toiture aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérer dans le site.
- Les matériaux autorisés sont le bois, la pierre et la maçonnerie enduite.

### **Uf 2.6.3 Caractéristiques des toitures :**

#### **En secteur Uf1 :**

- La pente de toit doit être celle de la majorité des toitures environnantes.

#### **En secteur Uf2, Uf3 et Uf4 :**

- Les toitures doivent comporter deux pans et respecter une pente comprise entre 35% et 60% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires. Les débords doivent être supérieurs à 1,20 m. Pour les annexes, le débord devra être proportionné au volume.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de constituer la dalle de couverture d'un volume construit clos, en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol total de la construction.
- Les couvertures doivent respecter les tonalités du bâti environnant.
- Recommandation : Le sens du faîtage devra respecter le sens dominant des faîtages environnants.
- Les annexes et extensions avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.
- La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé notamment une proportion de bois

### **Uf 2.6.4 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures et portails sont interdits sauf éléments de sécurité réglementaires pour les piscines
- Les clôtures et portails pour les services publics et d'intérêt collectifs sont soumis à déclaration préalable.
- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton.
  - les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.

### **Uf 2.6.5 Dispositif pour les énergies renouvelables :**

- A l'exception du secteur Uf1 où ils sont interdits, les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture ou posés sur la toiture.
- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

### **Uf 2.7 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les surfaces de stationnements et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables.

- L'introduction d'essences végétales reconnues ou présumées invasives est interdite. Pour les haies, l'usage du thuya et de l'épicéa est interdit.
- Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant majoritairement aux espèces locales (minimum 70%).
- Toute opération présentant une surface de plancher cumulée supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra comporter une aire de compostage collective prévue sur un espace de pleine terre de 5m<sup>2</sup> minimum.
- Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.
- Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.
- Un espace de stockage de la neige devra être prévu sur le tènement.

## Uf 2.8 - Stationnement

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
<b>HABITATION</b>	
Logement et hébergement	<p>Pour les constructions nouvelles : 1 place par tranche commencée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement.</p> <p>Pour les logements collectifs : les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.</p> <p>Pour les rénovations de bâtiments existants à usage de logements : le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude de faisabilité. En tout état de cause, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Pour les lotissements de plus de 4 lots : 0.5 place banalisée par lot en plus des besoins propres à chaque construction</p> <p>Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300m de l'opération,</li> <li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p>
<b>ACTIVITES</b>	
Commerce et activités de service (dont artisanat)	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Bureau	1 place par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre Au minimum 1 place pour les livraisons et 1 place pour la dépose minute devront être prévues en surface. Les places de surface pour les visiteurs seront appréciées en fonction de l'opération.
Hébergement touristique	1 place couverte par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les surfaces communes mais uniquement celles liées à l'hébergement), avec au minimum 1 place par unité d'hébergement.  Les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.  Au minimum 1 place pour les livraisons et 1 place pour la dépose minute devront être prévues en surface. Les places de surface pour les visiteurs seront appréciées en fonction de l'opération.
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

### **Stationnement des vélos**

Sauf cas d'impossibilité avérée, un espace clos répondant aux besoins en stationnement pour les vélos de l'opération, doit être réalisé en rez-de-chaussée.

Les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus : 1 place minimum par logement sera prévue. Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

---

### **Uf 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Uf 3.1.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès sera comprise entre 3% et 7%

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

- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.
- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.
- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

### **Uf 3.1.2 Voirie**

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou les opérations de déneigement.
- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (bande roulante) si elle est en sens unique.
- La pente des voies nouvelles sera comprise entre 3% et 7% sur les 5 premiers mètres puis 12%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante ...).
- Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.
- Des espaces libres devront être préservés en limite des voiries afin d'accueillir des zones de rejet pour la neige (0,80m de chaque côté de la voirie).

## **Uf 3.2 - Desserte par les réseaux**

### **Uf 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.
- Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au code de la santé publique (Art. L1321-7 et R1321-6).

### **Uf 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.
- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.
- Dans les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

### **Uf 3.2.3 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...).
- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.
- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.
- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.
- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Uf 3.2.4 Desserte par les réseaux publics d'énergie**

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.
- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.
- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

### **Uf 3.2.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.
- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### **Uf 3.3 Ordures ménagères**

- La collecte des ordures ménagères est réalisée en point de regroupement.
- Dans le cas de construction collective, la 2CCAM devra être contractée afin de définir le type d'équipement à mettre en place. Les prescriptions sont définies à partir d'un document validé par le bureau communautaire de la 2CCAM.
- La collecte sélective des déchets recyclables est réalisée en point d'apport volontaire de déchets spécifiques qui ne peuvent être collectés dans les collectes décrits ci-dessus. Elles ne sont ouvertes que pour les particuliers.
- Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries professionnelles sont à leur disposition.

## CHAPITRE 7 – ZONE Uh

*La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Uh : secteur destiné aux hôtels et hébergements touristiques.*

*Uh1 : secteur exclusivement réservé aux hôtels*

### Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### Uh 1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	Seuls les logements de fonction destinés au personnel des hôtels et des hébergements touristiques sont autorisés.
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques			X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

**Sont interdits :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex. épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation en cours de validité.

**Repérage patrimonial :**

Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, la démolition est interdite sauf en raison de conditions particulières (sécurité, péril, insalubrité...) L'obligation de poser un permis de démolir est instaurée.

**Mixité sociale :**

Les opérations nouvelles d'hébergements touristiques et d'hôtels devront comporter des logements à destination de leur personnel. Le nombre de logements sera défini en fonction des spécificités de chaque programme.

**Convention « loi montagne » :**

Les nouvelles résidences hôtelières ou de tourisme ont l'obligation de réaliser un conventionnement avec la collectivité compétente en application de l'article L342-1 du code du tourisme.

**Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) :**

En application de l'article L151-41-5° du C.U : dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement (PAPAG), repéré sur les documents graphiques (secteur de Kédeusaz), et pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans la limite de 10% de la surface de plancher existante).

**Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans les PPRN (PPRN d'Arâches approuvé le 07 novembre 2014 et PPRN de Flaine approuvé le 12 juin 2017) comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Zone « bleu clair » du PPR.** Elle concerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « bleu foncé » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « rouge » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Risques technologiques :**

Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures au maintien de la sécurité.

Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes et d'IGH (Immeuble de Grande Hauteur).

Une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable), de 4m de largeur totale (1 mètre à gauche et 3m à droite en allant de Magland vers Arâches) s'impose aux canalisations.

### **Protection du réseau de haies :**

La commune est marquée par un ensemble de haies arborées naturelles ou semi-naturelles formant un maillage boisé d'intérêt pour les déplacements de la faune en particulier en milieu urbanisé.

Les haies identifiées dans le PLU sont protégées par l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. En conséquence, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces haies identifiées doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie.

Seules sont tolérées les suppressions strictement justifiées au titre de la sécurité, de la création de passages nécessaires à l'usage agricole, l'aménagement d'espaces publics ou pour le bon fonctionnement des infrastructures hydrauliques. Dans ces cas de figure la suppression devra se limiter aux seuls besoins.

Il est également encouragé que des mesures compensatoires soient mise-en-œuvre notamment la plantation d'une nouvelle haie de taille et d'envergure comparable.

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Uh 2.1 - Hauteur des constructions**

#### **Définition :**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Les travaux d'exhaussements et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet devront être limités et justifiés par une bonne insertion paysagère dans le site et dans l'environnement bâti ou naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

#### **Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage.

#### **Dispositions particulières :**

- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.
- Cas d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée dans le secteur :
  - o Il peut faire l'objet d'une extension. Dans ce cas, la hauteur de l'extension peut être alignée sur celle du bâtiment existant sous réserve d'une bonne insertion.

- o Une construction nouvelle peut s'accoler au bâtiment existant. La hauteur de la construction accolée peut-être alignée sur celle du bâtiment existant sous réserve d'une bonne insertion.
- En cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions existantes et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique, un dépassement de 40cm de la hauteur autorisée dans le secteur peut être admis.
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

## **Uh 2.2 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

## **Uh 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Implantation des constructions :**

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite de l'emprise publique doit être supérieure ou égale à 5 mètres.
- La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

### **Implantation des annexes :**

Les constructions annexes destinées au stationnement pourront être implantées à 2 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie sur l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

Les constructions annexes seront implantées au minimum à 2 m des voies et emprises publiques.

Le portail devra respecter un recul de 5 m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Le portail fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.

### **Dispositions particulières :**

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite d'emprise publique peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.
- Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'implanter à 1m par rapport à la limite de l'emprise publique. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Tout survol du domaine public devra faire l'objet d'une autorisation.
- Les terrasses des commerces pourront être closes avec un dispositif démontable et rétractable. Ce système dont la hauteur ne pourra pas excéder 3 mètres pourra être implanté jusqu'en limite d'emprise du domaine public. Ce dispositif ne devra pas entraver la circulation des piétons et pourra être accepté sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## **Uh 2.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Implantation des constructions :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

### **Implantation des annexes :**

- Les annexes non habitables peuvent être implantées jusqu'à 1.50 mètre de la limite séparatrice à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

Les annexes non habitables de stationnement, accolées ou non, peuvent être implantées jusqu'à 1m50 de la limite séparatrice, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et qu'elles soient ouvertes sur au moins 2 faces dont la face parallèle à la limite.

Les annexes de stationnement accolées closes devront être implantées à 3 m de la limite séparatrice et leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m à au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparatrice.

- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra correspondre aux dispositions présentées dans la « fiche n°2 : mesures le long des cours d'eaux. »

- Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

- Par opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Rappel de l'article R151-21 : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

## **Uh 2.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Uh 2.6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Uh 2.6.1 Généralités**

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.
- En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal, sont interdites.
- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.
- Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti, présente des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...) elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.
- Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer, en fin de règlement, à la "Fiche n°1 : dispositions relatives à la préservation du patrimoine".
- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

### **Uh 2.6.2 Dispositions particulières :**

- En rénovation, Les cages d'escaliers, les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront, si possible être compris dans le volume de la construction et clos. Ils devront être couverts par la toiture.

- En neuf, les cages d'escaliers les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront être obligatoirement compris dans le volume de la construction et clos.
- Les locaux techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparents de l'extérieur. Ils devront être intégrés soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.
- Les plateformes se dégageant du mur d'un édifice, hors sol (>60 cm de haut), sont soumises à autorisation. Leurs emprises ne pourront pas être supérieures à celle du bâtiment principal. L'utilisation de console /jambage/bras de force devra être privilégiée. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale les poteaux de soutènement pourront être autorisés à condition d'être limités en nombre et en hauteur. La section des poteaux et la profondeur de la plateforme devront être proportionnés par rapport au volume du bâtiment auquel il s'adosse. Au-delà de 2 mètres de profondeur le volume sous la plateforme devra être aménagé (claustra, mur, ...).
- Les garages enterrés ou semi enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de toiture aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérer dans le site.
- Règle de proportion du volume bâti : la longueur de la façade pignon (façade perpendiculaire à l'axe du faitage) doit être supérieure ou égale à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ).
- La longueur de la plus grande des façades d'une construction neuve ne devra pas dépasser 22 mètres.
- Les matériaux autorisés sont le bois, la pierre et la maçonnerie enduite.

#### **Uh 2.6.3 Caractéristiques des toitures :**

- Les toitures doivent comporter deux pans et respecter une pente comprise entre 35% et 60% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires. Les débords doivent être au minimum 1,20 m. Pour les annexes, le débord devra être proportionné au volume avec un minimum de 0,50m.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sous réserve de constituer la dalle de couverture d'un volume construit clos, en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol total de la construction.
- Recommandation : Le sens du faitage devra respecter le sens dominant des faitages environnants.
- Les crochets ou barres à neige sont conseillés. Ils sont obligatoires au-dessus de la cote 900 NGF.
- Les annexes et extensions avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.
- La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé notamment une proportion de bois, y compris pour une couleur de toiture.

En tout état de cause, les couleurs devront être soumises à la commission pour validation.

#### **Uh 2.6.4 Caractéristiques des clôtures :**

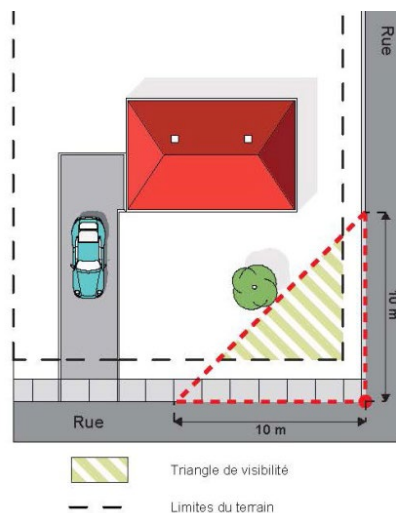
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.
- D'une hauteur maximale de 1,80 m (muret compris), les clôtures doivent être constituées soit par des haies

vives à feuillage persistant ou non persistant, soit par des grillages lisses ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un muret de 0,60 m maximum de hauteur. Les essences à utiliser seront variées et du type local (hors tuyas et épicéa).

Les panneaux semi-ajourés pourront être autorisés, sous réserve d'être végétalisés ou agrémentés d'ornements floraux.

- Dans tous les cas, sont interdits :

- les clôtures de type film, toile, canisse.
- l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
- l'emploi de plaque de béton.
- les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.



#### **Uh 2.6.5 Dispositif pour les énergies renouvelables :**

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture ou posés sur la toiture.

- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

#### **Uh 2.7 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les surfaces de stationnements non closes et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

- L'introduction d'essences végétales reconnues ou présumées invasives est interdite. Pour les haies, l'usage du thuya et de l'épicéa sont interdits.

- Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant majoritairement aux espèces locales (minimum 70%).

- Pour toute opération présentant une surface de plancher cumulée supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra comporter une aire de compostage collective prévue sur un espace de pleine terre de 5m<sup>2</sup> minimum.
- Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.
- Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.
- Un espace de stockage de la neige devra être prévu sur le tènement.
- Une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 30% de la surface de la parcelle est exigée.
- Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur les plans de zonage sont protégées

## **Uh 2.8 - Stationnement**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Aires de stationnement à prévoir</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement et hébergement	<p>Pour les constructions nouvelles : 1 place par tranche commencée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement.</p> <p>Pour les logements collectifs : les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.</p> <p>Pour les rénovations de bâtiments existants à usage de logements : le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude de faisabilité. En tout état de cause, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Pour les lotissements de plus de 4 lots : 0.5 place banalisée par lot en plus des besoins propres à chaque construction</p> <p>Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300m de l'opération,</li> <li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p>
<b>ACTIVITES</b>	

Commerce et activités de service (dont artisanat)	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureau	1 place par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre Au minimum 1 place pour les livraisons et 1 place pour la dépose minute devront être prévues en surface. Les places de surface pour les visiteurs seront appréciées en fonction de l'opération.
Hébergement touristique	1 place couverte par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les surfaces communes mais uniquement celles liées à l'hébergement), avec au minimum 1 place par unité d'hébergement.  Les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.  Au minimum 1 place pour les livraisons et 1 place pour la dépose minute devront être prévues en surface. Les places de surface pour les visiteurs seront appréciées en fonction de l'opération.
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

### **Stationnement des vélos**

Sauf cas d'impossibilité avérée, un espace clos répondant aux besoins en stationnement pour les vélos de l'opération, doit être réalisé en rez-de-chaussée.

Les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus : 1 place minimum par logement sera prévue. Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

### **Uh 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Uh 3.1.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès sera comprise entre 3% et 7%

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.
- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.
- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

### **Uh 3.1.2 Voirie**

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou les opérations de déneigement.
- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (bande roulante) si elle est en sens unique.
- La pente des voies nouvelles sera comprise entre 3% et 7% sur les 5 premiers mètres puis 12%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante ...).
- Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.
- Des espaces libres devront être préservés en limite des voiries afin d'accueillir des zones de rejet pour la neige (0,80m de chaque côté de la voirie).

## **Uh 3.2 - Desserte par les réseaux**

### **Uh 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.
- Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au code de la santé publique (Art. L1321-7 et R1321-6).

### **Uh 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.
- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.
- Dans les secteurs non desservis pas les réseaux d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

### **Uh 3.2.3 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...).
- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.
- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.
- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.
- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Uh 3.2.4 Desserte par les réseaux publics d'énergie**

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.
- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.

- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

### **Uh 3.2.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité.
- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### **Uh 3.3 Ordures ménagères**

- La collecte des ordures ménagères est réalisée en point de regroupement.
- Dans le cas de construction collective, la ZCCAM devra être contractée afin de définir le type d'équipement à mettre en place. Les prescriptions sont définies à partir d'un document validé par le bureau communautaire de la ZCCAM.
- La collecte sélective des déchets recyclables est réalisée en point d'apport volontaire de déchets spécifiques qui ne peuvent être collectés dans les collectes décrits ci-dessus. Elles ne sont ouvertes que pour les particuliers.
- Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries professionnelles sont à leur disposition.

## CHAPITRE 8 – ZONE Ux

*La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Ux : secteur destiné aux activités économiques artisanales.*

### **Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.**

#### **Ux 1 - Destinations**

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
<b>Habitation</b>	Logement	X			
	Hébergement	X			
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X		
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Cinéma	X			
	Hôtel	X			
	Autres hébergements touristiques	X			
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X		
	Entrepôt		X		
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes.

- Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex. épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation en cours de validité.

### **Orientation d'Aménagement et de Programmation :**

Dans le secteur (STECAL 1) concerné par des OAP, repéré sur les documents graphiques : toute opération, construction ou installation doivent être compatibles avec les OAP (Cf. document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation).

### **Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans les PPRN (PPRN d'Arâches approuvé le 07 novembre 2014 et PPRN de Flaine approuvé le 12 juin 2017) comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Zone « bleu clair » du PPR.** Elle concerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « bleu foncé » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « rouge » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

### **Risques technologiques :**

Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures au maintien de la sécurité.

Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes et d'IGH (Immeuble de Grande Hauteur).

Une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable), de 4m de largeur totale (1 mètre à gauche et 3m à droite en allant de Magland vers Araches) s'impose aux canalisations .

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Ux 2.1 - Hauteur des constructions**

#### **Définition :**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Les travaux d'exhaussements et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet devront être limités et justifiés par une bonne insertion paysagère dans le site et dans l'environnement bâti ou naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques tels que souche

de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères sont exclues du calcul de la hauteur.

**Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 mètres au faîtage.

**Dispositions particulières :**

- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.
- Il pourra être dérogé aux dispositions générales si des équipements ou process techniques nécessitent une hauteur plus importante, sous condition d'une bonne intégration paysagère.
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

**Ux 2.2 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

**Ux 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Implantation des constructions :**

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite de l'emprise publique doit être supérieure ou égale à 5 mètres.
- Hors agglomération, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes départementales doit être supérieur ou égal à 18 mètres. Ce recul pourra être réduit à 12 mètres après accord du Conseil Départemental.
- La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

**Implantation des annexes :**

Les constructions annexes destinées au stationnement pourront être implantées à 2 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie sur l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

Les constructions annexes seront implantées au minimum à 2 m des voies et emprises publiques.

Le portail devra respecter un recul de 5 m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Le portail fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.

**Dispositions particulières :**

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de

la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite d'emprise publique peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'implanter à 1m par rapport à la limite de l'emprise publique. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Tout survol du domaine public devra faire l'objet d'une autorisation.

## **Ux 2.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Implantation des constructions :**

- Les constructions peuvent être implantées jusqu'à la limite séparative lorsque la parcelle de l'autre côté de la limite séparative est également classée en zone Ux.

- Dans les autres cas, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites de propriétés voisines.

### **Implantation des annexes :**

- Les annexes non habitables peuvent être implantées jusqu'à 1.50 mètre de la limite séparatrice à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

Les annexes non habitables de stationnement, accolées ou non, peuvent être implantées jusqu'à 1m50 de la limite séparatrice, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et qu'elles soient ouvertes sur au moins 2 faces dont la face parallèle à la limite.

Les annexes de stationnement accolées closes devront être implantées à 3 m de la limite séparatrice et leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m à au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites

- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra correspondre aux dispositions présentées dans la «fiche n°2 : mesures le long des cours d'eaux.»

-Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

- Par opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération. Rappel de l'article R151-21 : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

## **Ux 2.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Ux 2.6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Ux 2.6.1 Généralités**

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

- En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- Les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal, sont interdites.

- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

- Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti, présente des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...) elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.

- Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer, en fin de règlement, à la "Fiche n°1 : dispositions relatives à la préservation du patrimoine".

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

### **Ux 2.6.2 Dispositions particulières :**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles afin de s'intégrer à son environnement.
- Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment, brique de montage ...
- Les toitures doivent comporter deux pans et respecter une pente comprise entre 35% et 60% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sous réserve de constituer la dalle de couverture d'un volume construit clos, en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol total de la construction.

Les toitures comporteront des débordements en proportion avec la construction.

Les balcons et les terrasses en saillie seront couverts par un toit ou protégés par des débordements de toiture.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

Les toitures « terrasses » ou plates sont admises dans la proportion de 30% maximum de l'emprise au sol totale de la construction considérée. De plus, elles sont autorisées pour la partie visible des garages enterrés.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (1 seul pan, etc...) pour les toitures secondaires dès lors que le projet architectural le justifie, ou dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement et une meilleure prise en compte du paysage.

### **Ux 2.6.3 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.

- D'une hauteur maximale de 1,80 m (muret compris), les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives à feuillage persistant ou non persistant, soit par des grillages lisses ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un muret de 0,60 m maximum de hauteur. Les essences à utiliser seront variées et du type local (hors tuyas et épicéas).

Les panneaux semi-ajourés pourront être autorisés, sous réserve d'être végétalisés ou agrémentés d'ornements floraux.

- Dans tous les cas, sont interdits :

- les clôtures de type film, toile, canisse.
- l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
- l'emploi de plaque de béton.
- les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.

- Le portail devra respecter un recul de 5m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Il fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.

## **Ux 2.7 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les surfaces de stationnements non closes et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- L'introduction d'essences végétales reconnues ou présumées invasives est interdite. Pour les haies, l'usage du thuya et de l'épicéa sont interdits.
- Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant majoritairement aux espèces locales (minimum 70%).
- Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.
- Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.
- Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur les plans de zonage sont protégées
- Un espace de stockage de la neige devra être prévu sur le tènement.

### **Ux 2.8 - Stationnement**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Aires de stationnement à prévoir</b>
<b>ACTIVITES</b>	
Industrie et entrepôt	Les besoins en stationnement seront étudiés en fonction des caractéristiques du projet
Activités de service	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureau	1 place par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

### **Ux 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

### **Ux 3.1.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès sera comprise entre 3% et 7%.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.
- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.
- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

### **Ux 3.1.2 Voirie**

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou les opérations de déneigement.
- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (bande roulante) si elle est en sens unique.
- La pente des voies nouvelles sera comprise entre 3% et 7% sur les 5 premiers mètres puis 12%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante ...).
- Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.
- Des espaces libres devront être préservés en limite des voiries afin d'accueillir des zones de rejet pour la neige (0,80 m de chaque côté de la voirie).

## **Ux 3.2 - Desserte par les réseaux**

### **Ux 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.

- Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au code de la santé publique (Art. L1321-7 et R1321-6).

### **Ux 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.
- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.
- Dans les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

### **Ux 3.2.3 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...).
- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.
- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.
- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.
- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Ux 3.2.4 Desserte par les réseaux publics d'énergie**

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.

- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.
- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

### **Ux 3.2.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.
- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### **Ux 3.3 Ordures ménagères**

- La collecte des ordures ménagères est réalisée en point de regroupement.
- Dans le cas de construction collective, la 2CCAM devra être contractée afin de définir le type d'équipement à mettre en place. Les prescriptions sont définies à partir d'un document validé par le bureau communautaire de la 2CCAM.
- La collecte sélective des déchets recyclables est réalisée en point d'apport volontaire de déchets spécifiques qui ne peuvent être collectés dans les collectes décrits ci-dessus. Elles ne sont ouvertes que pour les particuliers.
- Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries professionnelles sont à leur disposition.

## CHAPITRE 9 – ZONE 1AUc

*La zone à urbaniser (1AUc) correspond à des terrains non bâtis destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Cette zone est destinée à de l'habitat mixte (petit collectif et/ou individuel) de moyenne densité.*

### **Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.**

#### **1AUc 1 - Destinations**

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X	X	Le nombre d'annexes est limité à 2 par unité foncière et dans la mesure du possible ces annexes seront regroupées. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.  Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (tipis, yourtes, roulottes, mobile-homes, tiny-house...) sont interdites. La réalisation des piscines est autorisée à condition que le volume d'eau ne dépasse pas 12 m3.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X			

	Autres équipements recevant du public	X			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex. épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation en cours de validité.

#### **Condition d'ouverture à l'urbanisation :**

La zone 1AUc de Bois Rosset pourra être ouverte à l'urbanisation par phases opérationnelles, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La mise en œuvre de l'OAP sera exécutée en 2 phases. La phase 2 pourra être engagée dès lors que les permis de construire de la phase 1 auront fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.

#### **Orientation d'Aménagement et de Programmation :**

Dans les secteurs concernés par des OAP, repérés sur les documents graphiques : toute opération, construction ou installation doivent être compatible avec les OAP (Cf. document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation).

#### **Mixité sociale :**

Dans le secteur de « Bois Rosset », le pourcentage de logements devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant : au minimum 60% du programme sera affecté à de l'habitat permanent réalisé sous forme de bail réel et solidaire (BRS), d'habitat coopératif ou toute autre forme de procédure adéquate.

#### **Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans les PPRN (PPRN d'Arâches approuvé le 07 novembre 2014 et PPRN de Flaine approuvé le 12 juin 2017) comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Zone « bleu clair » du PPR.** Elle concerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « bleu foncé » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « rouge » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

#### **Risques technologiques :**

Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures au maintien de la sécurité.

Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes et d'IGH (Immeuble de Grande Hauteur).

Une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable), de 4m de largeur totale (1 mètre à gauche et 3m à droite en allant de Magland vers Arâches) s'impose aux canalisations .

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **1AUc 2.1 - Hauteur des constructions**

#### **Définition :**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Les travaux d'exhaussements et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet devront être limités et justifiés par une bonne insertion paysagère dans le site et dans l'environnement bâti ou naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

#### **Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres au faîtage et 6,5 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage.

#### **Dispositions particulières :**

- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.
- Cas d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée dans le secteur :
  - o Il peut faire l'objet d'une extension. Dans ce cas, la hauteur de l'extension peut être alignée sur celle du bâtiment existant sous réserve d'une bonne insertion
  - o Une construction nouvelle peut s'accoler au bâtiment existant. La hauteur de la construction accolée peut-être alignée sur celle du bâtiment existant sous réserve d'une bonne insertion
- En cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions existantes et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique, un dépassement de 40cm de la hauteur autorisée dans le secteur peut être admis.
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

### **1AUc 2.2 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain d'assiette.

## **1AUc 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Implantation des constructions :**

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite de l'emprise publique doit être supérieure ou égale à 5 mètres.
- Hors agglomération, La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes départementales doit être supérieur ou égal à 18 mètres. Ce recul pourra être réduit à 12 mètres après accord du Conseil Départemental.
- La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

### **Implantation des annexes :**

Les constructions annexes destinées au stationnement pourront être implantées à 2 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie sur l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

Les constructions annexes seront implantées au minimum à 2 m des voies et emprises publiques.

Le portail devra respecter un recul de 5 m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Le portail fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.

### **Dispositions particulières :**

- Les dispositions ne s'appliqueront pas lorsque la construction envisagée porte sur l'extension d'un bâti existant qui ne respecterait pas les règles définies dans les paragraphes précédent. Le recul lié à l'extension ne devra pas aggraver le recul existant et pas apporter de gêne pour la circulation.
- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite d'emprise publique peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.
- Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'implanter à 1m par rapport à la limite de l'emprise publique. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.
- Tout survol du domaine public devra faire l'objet d'une autorisation.

## **1AUc 2.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Implantation des constructions :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

**Implantation des annexes :**

- Les annexes non habitables peuvent être implantées jusqu'à 1.50 mètre de la limite séparatrice à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

Les annexes non habitables de stationnement, accolées ou non, peuvent être implantées jusqu'à 1m50 de la limite séparatrice, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et qu'elles soient ouvertes sur au moins 2 faces dont la face parallèle à la limite.

Les annexes de stationnement accolées closes devront être implantées à 3 m de la limite séparatrice et leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m à au faîtage.

**Dispositions particulières :**

- Les dispositions ne s'appliqueront pas lorsque la construction envisagée porte sur l'extension d'un bâti existant qui ne respecterait pas les règles définies dans les paragraphes précédent. Le recul lié à l'extension ne devra pas aggraver le recul existant et pas apporter de gêne pour la circulation.

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparatrice.

- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra correspondre aux dispositions présentées dans la «fiche n°2 : mesures le long des cours d'eaux.»

-Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

- Par opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération. Rappel de l'article R151-21 : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

**1AUc 2.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 8 mètres.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,50 m, ne seront pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

L'implantation des annexes est libre.

**1AUc 2.6 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1AUc 2.6.1 Généralités**

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.
- En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal, sont interdites.
- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.
- Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti, présente des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...) elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.
- Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer, en fin de règlement, à la "Fiche n°1 : dispositions relatives à la préservation du patrimoine".
- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

### **1AUc 2.6.2 Dispositions particulières :**

- En rénovation, Les cages d'escaliers, les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront, si possible être compris dans le volume de la construction et clos. Ils devront être couverts par la toiture.
- En neuf, les cages d'escaliers les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront être obligatoirement compris dans le volume de la construction et clos.
- Les locaux techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparents de l'extérieur. Ils devront être intégrés soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.
- Les plateformes se dégageant du mur d'un édifice, hors sol (>60 cm de haut), sont soumises à autorisation. Leurs emprises ne pourront pas être supérieures à celle du bâtiment principal. L'utilisation de console /jambage/bras de force devra être privilégiée. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale les poteaux de soutènement pourront être autorisés à condition d'être limités en nombre et en hauteur. La section des poteaux et la profondeur de la plateforme devront être proportionnés par rapport au volume

du bâtiment auquel il s'adosse. Au-delà de 2 mètres de profondeur le volume sous la plateforme devra être aménagé (claustra, mur, ...).

- Les garages enterrés ou semi enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de toiture aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérer dans le site.
- Règle de proportion du volume bâti : la longueur de la façade pignon (façade perpendiculaire à l'axe du faîtage) doit être supérieure ou égale à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ).
- La longueur de la plus grande des façades d'une construction neuve ne devra pas dépasser 20 mètres.
- Les matériaux autorisés sont le bois, la pierre et la maçonnerie enduite.

### **1AUc 2.6.3 Caractéristiques des toitures :**

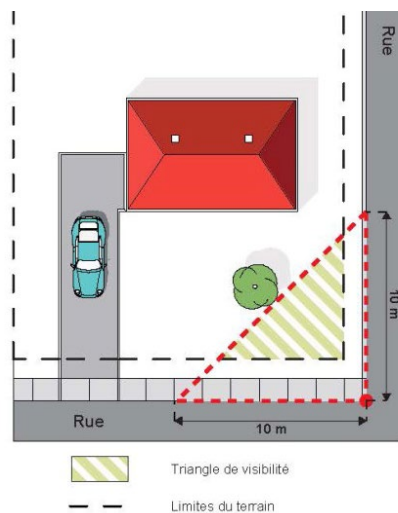
- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et respecter une pente comprise entre 35% et 60% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires. Les débords doivent être au minimum 1,20 m. Pour les annexes, le débord devra être proportionné au volume avec un minimum de 0,50m.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sous réserve de constituer la dalle de couverture d'un volume construit clos, en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol total de la construction.
- Recommandation : Le sens du faîtage devra respecter le sens dominant des faîtages environnants.
- Les crochets ou barres à neige sont conseillés. Ils sont obligatoires au-dessus de la cote 900 NGF.
- Les annexes et extensions avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.
- La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé notamment une proportion de bois, y compris pour une couleur de toiture.

En tout état de cause, les couleurs devront être soumises à la commission pour validation.

### **1AUc 2.6.4 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.
- D'une hauteur maximale de 1,80 m (muret compris), les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives à feuillage persistant ou non persistant, soit par des grillages lisses ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un muret de 0,60 m maximum de hauteur. Les essences à utiliser seront variées et du type local (hors tuyas et épicéas). Les panneaux semi-ajourés pourront être autorisés, sous réserve d'être végétalisés ou agrémentés d'ornements floraux.
- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton.

- les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.
- Le portail devra respecter un recul de 5m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Il fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.
- À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



#### **1AUc 2.6.5 Dispositif pour les énergies renouvelables :**

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture ou posés sur la toiture.
- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

#### **1AUc 2.7 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les surfaces de stationnements non closes et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- L'introduction d'essences végétales reconnues ou présumées invasives est interdite. Pour les haies, l'usage du thuya et de l'épicéa sont interdits.
- Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant majoritairement aux espèces locales (minimum 70%).
- Pour toute opération présentant une surface de plancher cumulée supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il sera aménagé au moins une aire de détente et de jeux d'une surface d'un seul tenant et de 100 m<sup>2</sup> minimum. Elle devra comporter une aire de compostage collective prévue sur un espace de pleine terre de 5m<sup>2</sup> minimum.
- Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.

- Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.
- Un espace de stockage de la neige devra être prévu sur le tènement.
- Une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 30% de la surface de la parcelle est exigée.
- Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur les plans de zonage sont protégées.

### **1AUc 2.8 - Stationnement**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Aires de stationnement à prévoir</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement et hébergement	<p>Pour les constructions nouvelles : 1 place par tranche commencée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement.</p> <p>Pour les logements collectifs : les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.</p> <p>Pour les rénovations de bâtiments existants à usage de logements : le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude de faisabilité. En tout état de cause, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Pour les lotissements de plus de 4 lots : 0.5 place banalisée par lot en plus des besoins propres à chaque construction</p> <p>Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300m de l'opération,</li> <li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p>
<b>ACTIVITES</b>	
Commerce et activités de service (dont artisanat)	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureau	1 place par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre Au minimum 1 place pour les livraisons et 1 place pour la dépose minute devront être prévues en surface.

	Les places de surface pour les visiteurs seront appréciées en fonction de l'opération.
Hébergement touristique	1 place couverte par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non compris les surfaces communes mais uniquement celles liées à l'hébergement), avec au minimum 1 place par unité d'hébergement.  Les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.  Au minimum 1 place pour les livraisons et 1 place pour la dépose minute devront être prévues en surface.  Les places de surface pour les visiteurs seront appréciées en fonction de l'opération.
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

### **Stationnement des vélos**

Sauf cas d'impossibilité avérée, un espace clos répondant aux besoins en stationnement pour les vélos de l'opération, doit être réalisé en rez-de-chaussée.

Les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus : 1 place minimum par logement sera prévue. Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

---

### **1AUc 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **1AUc 3.1.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès sera comprise entre 3% et 7%.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.
- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.
- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

### **1AUc 3.1.2 Voirie**

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou les opérations de déneigement.
- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (bande roulante) si elle est en sens unique.
- La pente des voies nouvelles sera comprise entre 3% et 7% sur les 5 premiers mètres puis 12%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante ...).
- Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.
- Des espaces libres devront être préservés en limite des voiries afin d'accueillir des zones de rejet pour la neige (0,80m de chaque côté de la voirie).

### **1AUc 3.2 - Desserte par les réseaux**

#### **1AUc 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.
- Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au code de la santé publique (Art. L1321-7 et R1321-6).

#### **1AUc 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.

- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.
- Dans les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

### **1AUc 3.2.3 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...).
- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.
- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.
- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.
- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **1AUc 3.2.4 Desserte par les réseaux publics d'énergie**

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.
- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.
- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

### **1AUc 3.2.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.
- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### **1AUc 3.3 Ordures ménagères**

- La collecte des ordures ménagères est réalisée en point de regroupement.
- Dans le cas de construction collective, la 2CCAM devra être contractée afin de définir le type d'équipement à mettre en place. Les prescriptions sont définies à partir d'un document validé par le bureau communautaire de la 2CCAM.
- La collecte sélective des déchets recyclables est réalisée en point d'apport volontaire de déchets spécifiques qui ne peuvent être collectés dans les collectes décrits ci-dessus. Elles ne sont ouvertes que pour les particuliers.
- Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries professionnelles sont à leur disposition.

## CHAPITRE 10 – ZONE 1AUx

*La zone à urbaniser (1AUx) correspond à des terrains non bâtis destinés à être ouverte à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Ce secteur est destiné aux activités économiques et artisanales.*

### **Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.**

#### **1AUx 1.1 - Destinations et sous-destinations**

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	La destination « commerce de détail » est autorisée à condition d'être une activité accessoire directement liée à une activité principale exercée sur place (exemple d'un show-room ou d'un espace de vente) et d'être intégré dans le même construction que l'activité artisanale ou de production industrielle.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	

secondaire ou tertiaire	Bureau		X		La destination « bureau » est autorisée à condition d'être une activité accessoire directement liée à une activité artisanale ou de production industrielle exercée sur place et à condition d'être intégrée dans la même construction
	Centre de congrès et d'exposition	X			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex. épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation en cours de validité.

### **1AUx 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition**

#### **Condition d'ouverture à l'urbanisation :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est autorisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone.

#### **Orientation d'Aménagement et de Programmation :**

Dans le secteur (STECAL 1) concerné par des OAP, repéré sur les documents graphiques : toute opération, construction ou installation doivent être compatibles avec les OAP (Cf. document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation).

#### **Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans les PPRN (PPRN d'Arâches approuvé le 07 novembre 2014 et PPRN de Flaine approuvé le 12 juin 2017) comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Zone « bleu clair » du PPR.** Elle concerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « bleu foncé » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « rouge » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

#### **Risques technologiques :**

Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures au maintien de la sécurité.

Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes et d'IGH (Immeuble de Grande Hauteur).

Une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable), de 4m de largeur totale (1 mètre à gauche et 3m à droite en allant de Magland vers Araches) s'impose aux canalisations .

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **1AUx 2.1 - Hauteur des constructions**

#### **Définition :**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Les travaux d'exhaussements et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet devront être limités et justifiés par une bonne insertion paysagère dans le site et dans l'environnement bâti ou naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères sont exclues du calcul de la hauteur.

#### **Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 mètres au faîtage.

#### **Dispositions particulières :**

- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.
- Il pourra être dérogé aux dispositions générales si des équipements ou process techniques nécessitent une hauteur plus importante, sous condition d'une bonne intégration paysagère.
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

### **1AUx 2.2 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

### **1AUx 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Implantation des constructions :**

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite de l'emprise publique doit être supérieure ou égale à 5 mètres.
- Hors agglomération, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes départementales doit être supérieur ou égal à 18 mètres. Ce recul pourra être réduit à 12 mètres après accord du Conseil Départemental.
- La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

**Implantation des annexes :**

Les constructions annexes destinées au stationnement pourront être implantées à 2 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie sur l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

Les constructions annexes seront implantées au minimum à 2 m des voies et emprises publiques.

Le portail devra respecter un recul de 5 m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Le portail fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.

**Dispositions particulières :**

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite d'emprise publique peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.
- Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'implanter à 1m par rapport à la limite de l'emprise publique. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.
- Tout survol du domaine public devra faire l'objet d'une autorisation.

**1AUx 2.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Implantation des constructions :**

- Les constructions peuvent être implantées jusqu'à la limite séparative lorsque la parcelle de l'autre côté de la limite séparative est également classée en zone 1AUx.
- Dans les autres cas, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites de propriétés voisines.

**Implantation des annexes :**

- Les annexes non habitables peuvent être implantées jusqu'à 1.50 mètre de la limite séparatrice à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

Les annexes non habitables de stationnement, accolées ou non, peuvent être implantées jusqu'à 1m50 de la limite séparatrice, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et qu'elles soient ouvertes sur au moins 2 faces dont la face parallèle à la limite.

Les annexes de stationnement accolées closes devront être implantées à 3 m de la limite séparatrice et leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m à au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra correspondre aux dispositions présentées dans la «fiche n°2 : mesures le long des cours d'eaux.»

-Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

- Par opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération. Rappel de l'article R151-21 : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

## **1AUx 2.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **1AUx 2.6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1AUx 2.6.1 Généralités**

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

- En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- Les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal, sont interdites.

- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

- Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti, présente des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport

à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...) elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.

- Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer, en fin de règlement, à la "Fiche n°1 : dispositions relatives à la préservation du patrimoine".

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

#### **1AUx 2.6.2 Dispositions particulières :**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles afin de s'intégrer à son environnement.

- Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment, brique de montage ...

- Toitures : sont admis les toits à deux pans ou les toits plats avec intégration ou camouflage des éléments techniques. Les toitures végétalisées sont admises.

#### **1AUx 2.6.3 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable. Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.

- D'une hauteur maximale de 1,80 m (muret compris), les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives à feuillage persistant ou non persistant, soit par des grillages lisses ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un muret de 0,60 m maximum de hauteur. Les essences à utiliser seront variées et du type local (hors tuyas et épicéas).

Les panneaux semi-ajourés pourront être autorisés, sous réserve d'être végétalisés ou agrémentés d'ornements floraux.

- Dans tous les cas, sont interdits :

- les clôtures de type film, toile, canisse.

- l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.

- l'emploi de plaque de béton.

- les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.

- Le portail devra respecter un recul de 5m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Il fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.

#### **1AUx 2.7 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les surfaces de stationnements non closes et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- L'introduction d'essences végétales reconnues ou présumées invasives est interdite. Pour les haies, l'usage du thuya et de l'épicéa sont interdits.
- Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant majoritairement aux espèces locales (minimum 70%).
- Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.
- Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.
- Un espace de stockage de la neige devra être prévu sur le tènement.
- Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur les plans de zonage sont protégées.

### **1AUx 2.6 - Stationnement**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Aires de stationnement à prévoir</b>
<b>ACTIVITES</b>	
Industrie et entrepôt	Les besoins en stationnement seront étudiés en fonction des caractéristiques du projet
Activités de service	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureau	1 place par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

### **1AUx 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

### **1AUx 3.1.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès sera comprise entre 3% et 7%.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.
- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.
- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

### **1AUx 3.1.2 Voirie**

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou les opérations de déneigement.
- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (bande roulante) si elle est en sens unique.
- La pente des voies nouvelles sera comprise entre 3% et 7% sur les 5 premiers mètres puis 12%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante ...).
- Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.
- Des espaces libres devront être préservés en limite des voiries afin d'accueillir des zones de rejet pour la neige (0,80m de chaque côté de la voirie).

## **1AUx 3.2 - Desserte par les réseaux**

### **1AUx 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.

- Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au code de la santé publique (Art. L1321-7 et R1321-6).

### **1AUx 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.
- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.
- Dans les secteurs non desservis pas les réseaux d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

### **1AUx 3.2.3 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voieries privées ...).
- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.
- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.
- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.
- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **1AUx 3.2.4 Desserte par les réseaux publics d'énergie**

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.

- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.
- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

### **1AUx 3.2.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité.
- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### **1AUx 3.3 Ordures ménagères**

- La collecte des ordures ménagères est réalisée en point de regroupement.
- Dans le cas de construction collective, la 2CCAM devra être contractée afin de définir le type d'équipement à mettre en place. Les prescriptions sont définies à partir d'un document validé par le bureau communautaire de la 2CCAM.
- La collecte sélective des déchets recyclables est réalisée en point d'apport volontaire de déchets spécifiques qui ne peuvent être collectés dans les collectes décrits ci-dessus. Elles ne sont ouvertes que pour les particuliers.
- Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries professionnelles sont à leur disposition.

## CHAPITRE 11 – ZONE 2AUx

---

*La zone à urbaniser (2AUx) correspond à des terrains non bâtis destinés à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme. Ce secteur est destiné aux activités économiques et artisanales.*

*La zone 2AUx pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU à condition que l'urbanisation de la zone 1AUx soit achevée.*

### **Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.**

---

Sans objet.

### **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Sans objet.

### **Titre 3 : équipements et réseaux**

---

Sans objet

## CHAPITRE 12 – ZONE A

---

*La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*La zone A comprend plusieurs secteurs :*

- *Le secteur Ar destiné aux constructions agricoles réversibles.*
- *Le secteur Ast destiné à la protection des terres à fort potentiel agronomique ou à la protection de paysages agricoles à fort enjeu paysager.*
- *Le secteur At destiné à de l'hébergement touristique insolite lié à une exploitation agricole.*
- *Le secteur A-zh est concerné par la présence d'une zone humide.*

### **Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.**

#### **A 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites**

**Dans la zone A :**

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées au paragraphe A 1.2.

Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à la réalisation d'une construction autorisée ou bien d'équipements, installations ou infrastructures publiques ou d'intérêt général.

**Dans les secteurs des zones humides, indexés "zh" (A-zh) :**

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

**Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :**

Sont interdits les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique. Toute construction destinée à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière est interdite dans les corridors écologiques.

**Dans le secteur Ast :**

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, occupations et utilisations du sol.

#### **A 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition**

Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sont autorisées.

Pour les exploitations d'élevage nécessitant une présence humaine permanente, la construction en zone agricole d'un logement maximum par exploitation est possible sous réserve d'être limité à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et accolé ou intégré à un bâtiment agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les règles relatives à la hauteur, aux types de clôtures, à la surface minimale des terrains à construire, à l'aspect extérieur des constructions, à l'emprise au sol des constructions, à la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par la voie publique, aux conditions de desserte par les réseaux publics, aux implantations par rapport aux voies publiques, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux aires de stationnement, aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation disposant d'un accès permanent, accessibles en toutes conditions aux véhicules de sécurité et de secours : une seule extension de 30% de la surface de plancher existante, limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, est autorisée. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

Les annexes (garage, abri de jardin, ...) sont limitées à 1 unité par habitation. L'emprise au sol de l'annexe ne doit pas dépasser 30 m<sup>2</sup>. Elle doit être implantée à une distance inférieure à 10m de la construction principale. Cette distance maximale peut-être augmentée pour les seuls garages ouverts ou enterrés dans les terrains dont la pente est forte et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte.

Les piscines sont autorisées, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme sur le territoire considéré.

En application de l'article L151-11- 2° du code de l'urbanisme, le changement de destination est autorisé pour les constructions repérées sur les documents graphiques, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Peuvent être autorisés, par arrêté préfectoral et après avis de la commission départementale des sites, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, repéré sur les documents graphiques (rond trait discontinu) ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

**Dans le secteur At (STECAL 2) :**

Seul est autorisé l'implantation d'une roulotte, mobile, montée sur roues, dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Dans le secteur Ar :**

Seules sont autorisées les constructions à usage agricole démontables et réversibles (exemple : serre, tunnel ...).

**Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans les PPR (PPRn d'Arâches approuvé le 07 novembre 2014 et PPRa de Flaine approuvé le 12 juin 2017) comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Zone « bleu clair » du PPR.** Elle concerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « bleu foncé » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « rouge » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Risques technologiques :**

Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures au maintien de la sécurité.

Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes et d'IGH (Immeuble de Grande Hauteur).

Une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable), de 4m de largeur totale (1 mètre à gauche et 3m à droite en allant de Magland vers Araches) s'impose aux canalisations .

**Protection du réseau de haies :**

La commune est marquée par un ensemble de haies arborées naturelles ou semi-naturelles formant un maillage boisé d'intérêt pour les déplacements de la faune en particulier en milieu urbanisé.

Les haies identifiées dans le PLU sont protégées par l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. En conséquence, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces haies identifiées doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie.

Seules sont tolérées les suppressions strictement justifiées au titre de la sécurité, de la création de passages nécessaires à l'usage agricole, l'aménagement d'espaces publics ou pour le bon fonctionnement des infrastructures hydrauliques. Dans ces cas de figure la suppression devra se limiter aux seuls besoins.

Il est également encouragé que des mesures compensatoires soient mise-en-œuvre notamment la plantation d'une nouvelle haie de taille et d'envergure comparable.

**Domaine skiable :**

Le périmètre « domaine skiable », reporté sur les documents graphiques, délimite les zones aménagées en vue de la pratique du ski. Les installations et aménagement suivants sont autorisés :

- ✓ L'aménagement et l'entretien du domaine skiable, sous réserve d'avoir préalablement obtenu l'ensemble des autorisations nécessaires au titre des autres réglementations en vigueur, notamment :
  - Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'entretien des pistes de ski du domaine skiable tel que défini à l'article R.122-4 du code de l'urbanisme et tel qu'existant à la date d'approbation du présent PLU,
  - Les affouillement et exhaussements de sol strictement nécessaire à l'entretien des pistes de montée, dans la limite d'une largeur de piste de 6 mètres,
  - Les pistes de ski nouvelles et les éventuelles remontées mécaniques associées, dans la limite des seuils fixés aux articles R.122-8 et R.122-9 du code de l'urbanisme (UTN), calculés à l'échelle de l'ensemble du domaine skiable relié, tel qu'existant à la date d'approbation du présent PLU, et à condition d'avoir obtenu l'avis de l'autorité environnementale au titre du cas-par-cas prévu à l'article R.122-2 du code de l'environnement,
  - Le remplacement, l'extension ou la création de remontées mécaniques et de leurs locaux techniques associés,
  - La création de retenues collinaires dûment autorisées à l'appui d'un projet de territoire pour la gestion de l'eau, ou l'extension de retenues existantes,
  - La réfection des retenues existantes,
  - La création, l'extension ou le remplacement des réseaux de neige de culture dûment autorisés, ainsi que les locaux techniques associés,
- ✓ Les installations nécessaires au développement et à la pratique des activités sportives ou touristiques 4 saisons.
- ✓ L'aménagement de parkings.
- ✓ Les autres équipements et ouvrages annexes, nécessaires au bon fonctionnement du domaine skiable. »

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **A 2.1 - Hauteur des constructions**

#### **Définition :**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Les travaux d'exhaussements et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet devront être limités et justifiés par une bonne insertion paysagère dans le site et dans l'environnement bâti ou naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

#### **Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions techniques ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment agricole existant qui dépasserait les 12 m, la hauteur de la construction nouvelle pourra être la hauteur du bâti existant.

La Hauteur des logements accolés au bâtiment d'exploitation ne doit pas dépasser 10 m au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture

- La hauteur de la construction autorisée en zone At ne doit pas dépasser 5 mètres.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage.

#### **Dispositions particulières :**

- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains, à l'exploitation du domaine skiable n'est pas réglementée.

- Pour les extensions limitées autorisées des constructions d'habitation existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant.

- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour l'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure à la hauteur autorisée dans le secteur ou pour une construction nouvelle accolée à ce bâtiment. La hauteur de l'extension ne dépassera pas celle du bâtiment existant.

- En cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions existantes et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique, un dépassement de 40 cm de la hauteur autorisée dans le secteur peut être admis.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **A 2.2 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

## **A 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Implantation des constructions :**

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite de l'emprise publique doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

- Hors agglomération, La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes départementales doit être supérieur ou égal à 18 mètres. Ce recul pourra être réduit à 12 mètres après accord du Conseil Départemental.

- La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

### **Implantation des annexes :**

Les constructions annexes destinées au stationnement pourront être implantées à 2 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie sur l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

Les constructions annexes seront implantées au minimum à 2 m des voies et emprises publiques.

Le portail devra respecter un recul de 5 m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Le portail fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.

### **Dispositions particulières :**

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite d'emprise publique peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'implanter à 1m par rapport à la limite de l'emprise publique. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Tout survol du domaine public devra faire l'objet d'une autorisation.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **A 2.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **Implantation des constructions :**

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

- La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

#### **Implantation des annexes :**

- Les annexes non habitables peuvent être implantées jusqu'à 1.50 mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

Les annexes non habitables de stationnement, accolées ou non, peuvent être implantées jusqu'à 1m50 de la limite séparative, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et qu'elles soient ouvertes sur au moins 2 faces dont la face parallèle à la limite.

Les annexes de stationnement accolées closes devront être implantées à 3 m de la limite séparative et leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m à au faîtage.

#### **Dispositions particulières :**

- Des dispositions autres que la règle générale pourront être acceptées pour une partie de la construction (accès garage, angles de voies, etc...) dès lors que la cohérence du projet architectural le justifie et dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement et une meilleure prise en compte du paysage. Pour tout dépassement, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra correspondre aux dispositions présentées dans la "fiche n°2 : mesures le long des cours d'eaux."

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **A 2.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 8 mètres.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,50 m, ne seront pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

L'implantation des annexes est libre.

## **A 2.6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **A 2.6.1 Généralités**

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.
- En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal, sont interdites.
- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.
- Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti, présente des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...) elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.
- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

### **A 2.6.2 Caractéristiques architecturales des constructions techniques à usage agricole**

- Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (beiges, ocres, terre) et dans la même tonalité.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment...) est interdit sur les façades extérieures.
- La pente des toitures devra être supérieure à 20%.

En tout état de cause, les couleurs devront être soumises à la commission pour validation.

### **A 2.6.3 Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation : dispositions particulières :**

- En rénovation, Les cages d'escaliers, les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront, si possible être compris dans le volume de la construction et clos. Ils devront être couvert par la toiture.
- En neuf, les cages d'escaliers les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront être obligatoirement compris dans le volume de la construction et clos.
- Les locaux techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparents de l'extérieur. Ils devront être intégrés soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.
- Les plateformes se dégageant du mur d'un édifice, hors sol (>60 cm de haut), sont soumises à autorisation. Leurs emprises ne pourront pas être supérieures à celle du bâtiment principal. L'utilisation de console /jambage/bras de force devra être privilégiée. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale les poteaux de soutènement pourront être autorisés à condition d'être limités en nombre et en hauteur. La section des poteaux et la profondeur de la plateforme devront être proportionnés par rapport au volume du bâtiment auquel il s'adosse. Au-delà de 2 mètres de profondeur le volume sous la plateforme devra être aménagé (claustra, mur, ...).
- Les garages enterrés ou semi enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de toiture aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérer dans le site.

### **A 2.6.4 Caractéristiques des toitures :**

- Les toitures doivent comporter deux pans et respecter une pente comprise entre 35% et 60% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires. Les débords doivent être au minimum 1,20 m. Pour les annexes, le débord devra être proportionné au volume avec un minimum de 0,50m.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sous réserve de constituer la dalle de couverture d'un volume construit clos, en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol total de la construction. De plus, elles sont autorisées pour la partie visible des garages enterrés.

Les balcons et les terrasses en saillie seront couverts par un toit ou protégés par des débordements de toiture.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (1 seul pan, etc...) pour les toitures secondaires dès lors que le projet architectural le justifie, ou dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement et une meilleure prise en compte du paysage.

- Recommandation : Le sens du faîtage devra respecter le sens dominant des faîtages environnants.
- Les crochets ou barres à neige sont conseillés. Ils sont obligatoires au-dessus de la cote 900 NGF.
- Les annexes et extensions avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.
- La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé notamment une proportion de bois, y compris pour une couleur de toiture.

### **A 2.6.5 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures et portails sont interdits sauf éléments de sécurité réglementaires pour les piscines

- Les clôtures et portails pour les services publics et d'intérêt collectifs sont soumis à déclaration préalable.
- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton.
  - les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.

#### **A 2.6.6 Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation : dispositif pour les énergies renouvelables :**

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés le plan de la toiture ou posés en toiture.
- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

#### **A 2.7 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les surfaces de stationnements non closes et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- L'introduction d'essences végétales reconnues ou présumées invasives est interdite. Pour les haies, l'usage du thuya et de l'épicéa sont interdits.
- Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.
- Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.
- Un espace de stockage de la neige devra être prévu sur le tènement.
- Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur les plans de zonage sont protégées

#### **A2.8 - Stationnement**

<b>Destination de la construction</b>	<b>Aires de stationnement à prévoir</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement et hébergement	Pour les logements collectifs : les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire. Pour les rénovations de bâtiments existants à usage de logements : le

	<p>nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude de faisabilité. En tout état de cause, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Pour les lotissements de plus de 4 lots : 0.5 place banalisée par lot en plus des besoins propres à chaque construction</p> <p>Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300m de l'opération,</li><li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li></ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p>
--	--

Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

---

### **A 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **A 3.1.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès sera comprise entre 3% et 7%.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.
- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.
- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

### **A 3.1.2 Voirie**

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou les opérations de déneigement.
- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (bande roulante) si elle est en sens unique.
- La pente des voies nouvelles sera comprise entre 3% et 7% sur les 5 premiers mètres puis 12%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante ...).
- Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.
- Des espaces libres devront être préservés en limite des voiries afin d'accueillir des zones de rejet pour la neige (0,80m de chaque côté de la voirie).

### **A 3.2 - Desserte par les réseaux**

#### **A 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.
- Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au code de la santé publique (Art. L1321-7 et R1321-6).

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif. Toute demande devra justifier du caractère suffisant, pérenne et potable

NOTA : la récupération de l'eau de pluie ne peut être utilisée pour un usage de consommation. L'usage doit être exclusivement domestique.

#### **A 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.
- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.
- Dans les secteurs non desservis pas les réseaux d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature du sol et d'être conforme aux

réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.

- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur si celui-ci est réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et ruisseaux est interdite.

**Dans les secteurs d'assainissement non collectif :**

Toutes les habitations existantes doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif fonctionnel, conforme à la réglementation :

La mise en conformité des installations est obligatoire.

Toute construction nouvelle doit mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Toute extension ou réhabilitation d'une habitation existante implique la mise aux normes de son dispositif d'assainissement non collectif.

La totalité du dispositif d'assainissement non collectif doit être implanté à l'intérieur de la superficie constructible, en cas d'espace insuffisant, le permis de construire doit être refusé.

Le dispositif d'assainissement non collectif ne peut être implanté sur des parcelles dites naturelles, agricoles ou non constructibles.

L'absence de solution technique complète ou l'absence de possibilité de rejet sera un motif de refus de Permis de Construire (même si la parcelle est classée constructible au PLU).

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif. Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

**A 3.2.3 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...).

- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.
- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.
- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **A 3.2.4 Desserte par les réseaux publics d'énergie**

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.
- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.
- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

#### **A 3.2.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.
- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### **A 3.3 Ordures ménagères**

- La collecte des ordures ménagères est réalisée en point de regroupement.
- Dans le cas de construction collective, la 2CCAM devra être contractée afin de définir le type d'équipement à mettre en place. Les prescriptions sont définies à partir d'un document validé par le bureau communautaire de la 2CCAM.
- La collecte sélective des déchets recyclables est réalisée en point d'apport volontaire de déchets spécifiques qui ne peuvent être collectés dans les collectes décrits ci-dessus. Elles ne sont ouvertes que pour les particuliers.
- Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries professionnelles sont à leur disposition.

## CHAPITRE 13 – ZONE N

---

*La zone naturelle et forestière N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :*

- *la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *leur caractère d'espaces naturels ;*
- *la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *la nécessité de prévenir les risques naturels.*

*La zone N comprend plusieurs secteurs :*

- *Le secteur Nl est destiné aux installations, aménagements et équipements sportifs et de loisirs.*
- *Le secteur Nca est destiné à l'exploitation de la carrière.*
- *Le secteur Nd est destiné au dépôt de matériaux inertes.*
- *Le secteur Nf est destiné aux activités sportives et de loisirs.*
- *Le secteur Nra est destiné aux restaurants d'altitude.*
- *Le secteur Nt est destiné aux hébergements touristiques.*

### **Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.**

#### **N 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites**

**Dans l'ensemble de la zone N :**

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées au paragraphe N 1.2.

Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à la réalisation d'une construction autorisée ou bien d'équipements, installations ou infrastructures publiques ou d'intérêt général.

**Dans les secteurs des zones humides, indexés "zh" (A-zh) :**

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

**Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :**

Sont interdits les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique. Toute construction destinée à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière est interdite dans les corridors écologiques.

#### **N 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition**

**Dans la zone N :**

Les constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière sont autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les règles relatives à la hauteur, aux types de clôtures, à la surface minimale des terrains à construire, à l'aspect extérieur des constructions, à l'emprise au sol des constructions, à la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par la voie publique, aux conditions de desserte par les réseaux publics, aux implantations par rapport aux voies publiques, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux aires de stationnement, aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation disposant d'un accès permanent, accessibles en toutes conditions aux véhicules de sécurité et de secours : une seule extension de 30% de la surface de plancher existante, limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, est autorisée. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

Les annexes (garage, abri de jardin, ...) sont limitées à 1 unité par habitation. L'emprise au sol de l'annexe ne doit pas dépasser 30 m<sup>2</sup>. Elle doit être implantée à une distance inférieure à 10m de la construction principale. Cette distance maximale peut-être augmentée pour les seuls garages dans les terrains dont la pente est forte et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte.

Les piscines sont autorisées, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme sur le territoire considéré.

En application de l'article L151-11- 2° du code de l'urbanisme, le changement de destination est autorisé pour les constructions repérées sur les documents graphiques, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Peuvent être autorisés, par arrêté préfectoral et après avis de la commission départementale des sites, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, repéré sur les documents graphiques (rond trait discontinu) ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

**Dans le secteur Nca :**

Seules peuvent être autorisée : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières et au traitement des matériaux d'extraction.

**Dans le secteur Nd :**

Seuls sont autorisés le dépôt, le concassage/recyclage ou le stockage de déchets inertes

**Dans le secteur NI :**

Seuls sont autorisés les installations, aménagements et équipements légers liés aux activités sportives et de loisirs ou touristique 4 saisons. Ces ouvrages doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans le secteur Nra :**

Seule est autorisée l'extension limitée des restaurants d'altitude existants, et dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée (surface existante + surface d'extension).

**Dans le secteur Nt1 (STECAL 4) :**

Seul est autorisé l'implantation du refuge tonneau, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Dans le secteur Nt2 (STECAL 3) :**

Seul est autorisé l'implantation d'un bâtiment de service qui accueillera les toilettes et les douches de l'aire de camping-cars, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans le secteur Nt3 (STECAL 5) :**

Seul est autorisé l'implantation d'hébergements touristiques, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Conformément à la décision de la CDNPS du 20 juin 2023 :

- les places de stationnement prévus pour le projet ne devront pas être couvertes et 50% de celle-ci devront être équipées de borne de recharge électrique,
- le projet fera l'objet d'une convention « loi montagne » avec la commune qui précisera la destination à des fins commerciales des hébergements touristiques et l'obligation de démontage des constructions et installations dans le cas où l'exploitation commerciale cesserait,
- dans le cadre de l'autorisation de défrichement des arbres devront être replantés entre le parking et les bâtiments projetés.

**Dans le secteur Nt4 (STECAL 6) :**

Les extensions des bâtiments existants et les nouvelles constructions annexes sont autorisées dans la limite de 30% d'emprise au sol de la surface totale du terrain.

**Domaine skiable :**

Le périmètre « domaine skiable », reporté sur les documents graphiques, délimite les zones aménagées en vue de la pratique du ski. Les installations et aménagement suivants sont autorisés :

- ✓ L'aménagement et l'entretien du domaine skiable, sous réserve d'avoir préalablement obtenu l'ensemble des autorisations nécessaires au titre des autres réglementations en vigueur, notamment :
  - Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'entretien des pistes de ski du domaine skiable tel que défini à l'article R.122-4 du code de l'urbanisme et tel qu'existant à la date d'approbation du présent PLU,
  - Les affouillement et exhaussements de sol strictement nécessaire à l'entretien des pistes de montée, dans la limite d'une largeur de piste de 6 mètres,
  - Les pistes de ski nouvelles et les éventuelles remontées mécaniques associées, dans la limite des seuils fixés aux articles R.122-8 et R.122-9 du code de l'urbanisme (UTN), calculés à l'échelle de l'ensemble du domaine skiable relié, tel qu'existant à la date d'approbation du présent PLU, et à condition d'avoir obtenu l'avis de l'autorité environnementale au titre du cas-par-cas prévu à l'article R.122-2 du code de l'environnement,
  - Le remplacement, l'extension ou la création de remontées mécaniques et de leurs locaux techniques associés,
  - La création de retenues collinaires dûment autorisées à l'appui d'un projet de territoire pour la gestion de l'eau, ou l'extension de retenues existantes,
  - La réfection des retenues existantes,
  - La création, l'extension ou le remplacement des réseaux de neige de culture dûment autorisés, ainsi que les locaux techniques associés,
- ✓ Les installations nécessaires au développement et à la pratique des activités sportives ou touristiques 4 saisons.
- ✓ L'aménagement de parkings.
- ✓ Les autres équipements et ouvrages annexes, nécessaires au bon fonctionnement du domaine skiable. »

**Risques naturels :**

Les secteurs identifiés dans les PPR (PPRn d'Arâches approuvé le 07 novembre 2014 et PPRa de Flaine approuvé le 12 juin 2017) comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique par une trame graphique :

**Zone « bleu clair » du PPR.** Elle concerne des secteurs d'aléas moyens ou faibles. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « bleu foncé » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Zone « rouge » du PPR.** Elle concerne des secteurs en aléa fort. Se référer au règlement du PPR.

**Risques technologiques :**

Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures au maintien de la sécurité.

Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes et d'IGH (Immeuble de Grande Hauteur).

Une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable), de 4m de largeur totale (1 mètre à gauche et 3m à droite en allant de Magland vers Arâches) s'impose aux canalisations .

**Protection du réseau de haies :**

La commune est marquée par un ensemble de haies arborées naturelles ou semi-naturelles formant un maillage boisé d'intérêt pour les déplacements de la faune en particulier en milieu urbanisé.

Les haies identifiées dans le PLU sont protégées par l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. En conséquence, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces haies identifiées doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie.

Seules sont tolérées les suppressions strictement justifiées au titre de la sécurité, de la création de passages nécessaires à l'usage agricole, l'aménagement d'espaces publics ou pour le bon fonctionnement des infrastructures hydrauliques. Dans ces cas de figure la suppression devra se limiter aux seuls besoins.

Il est également encouragé que des mesures compensatoires soient mise-en-œuvre notamment la plantation d'une nouvelle haie de taille et d'envergure comparable.

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **N 2.1 - Hauteur des constructions**

**Définition :**

La hauteur d'une construction se calcule à l'aplomb de la façade, entre le point le plus haut de la construction et le terrain après travaux d'exhaussement ou d'affouillement. Seule la partie visible du bâtiment est prise en compte pour le calcul.

Les travaux d'exhaussements et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet devront être limités et justifiés par une bonne insertion paysagère dans le site et dans l'environnement bâti ou naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions techniques ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage
- La hauteur des constructions à destination d'habitat ne doit pas dépasser 11 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture.
- Dans le secteur Nra, la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au faîtage.

- Dans le secteur Nt1, la hauteur ne devra pas dépasser 6 mètres au faîtage.
  - Dans le secteur Nt2, la hauteur ne devra pas dépasser 6 mètres au faîtage.
  - Dans le secteur Nt3, la hauteur ne devra pas dépasser 7 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres au faîtage.

**Dispositions particulières :**

- La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains, à l'exploitation du domaine skiable n'est pas réglementée.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**N 2.2 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

**N 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Implantation des constructions :**

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite de l'emprise publique doit être supérieure ou égale à 5 mètres.
- Hors agglomération, La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et l'axe des routes départementales doit être supérieur ou égal à 18 mètres. Ce recul pourra être réduit à 12 mètres après accord du Conseil Départemental.
- La construction en sous-sol devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

**Implantation des annexes :**

Les constructions annexes destinées au stationnement pourront être implantées à 2 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie sur l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

Les constructions annexes seront implantées au minimum à 2 m des voies et emprises publiques.

Le portail devra respecter un recul de 5 m par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Le portail fait partie intégrante d'une clôture et doit donc être soumis à autorisation.

**Dispositions particulières :**

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite d'emprise publique peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'implanter à 1m par rapport à la limite de l'emprise publique. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.
- Tout survol du domaine public devra faire l'objet d'une autorisation.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N 2.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **Implantation des constructions :**

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

### **Implantation des annexes :**

- Les annexes non habitables peuvent être implantées jusqu'à 1.50 mètre de la limite séparatrice à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

Les annexes non habitables de stationnement, accolées ou non, peuvent être implantées jusqu'à 1m50 de la limite séparatrice, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au faîtage et qu'elles soient ouvertes sur au moins 2 faces dont la face parallèle à la limite.

Les annexes de stationnement accolées closes devront être implantées à 3 m de la limite séparatrice et leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m à au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

- Des dispositions autres que la règle générale pourront être acceptées pour une partie de la construction (accès garage, angles de voies, etc...) dès lors que la cohérence du projet architectural le justifie et dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement et une meilleure prise en compte du paysage. Pour tout dépassement, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la façade sans toutefois dépasser les 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

- Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

- Les murs de soutènement et les enrochements doivent être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Les terrasses successives sont autorisées, elles seront réalisées par paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essence locale. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement technique avéré.

- Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparatrice.

- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra correspondre aux dispositions présentées dans la "fiche n°2 : mesures le long des cours d'eaux."
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N 2.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **N 2.5.1 Généralités**

- La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.
- En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les expressions d'une architecture régionale importée, incongrues dans le paysage communal, sont interdites.
- Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.
- Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti, présente des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...) elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.
- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions des paragraphes suivants.

### **N 2.5.2 Caractéristiques architecturales des constructions techniques à usage agricole ou forestier**

- Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (beiges, ocres, terre) et dans la même tonalité.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment, ...) est interdit sur les façades extérieures.
- La pente des toitures devra être supérieure à 20%.

### **N 2.5.3 Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation : dispositions particulières :**

- En rénovation, Les cages d'escaliers, les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront, si possible être compris dans le volume de la construction et clos. Ils devront être couvert par la toiture.
- En neuf, les cages d'escaliers les halls d'entrée et les distributions d'appartement devront être obligatoirement compris dans le volume de la construction et clos.
- Les locaux techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparents de l'extérieur. Ils devront être intégrés soit dans le bâtiment, soit sous la toiture, soit en sous-sol.
- Les plateformes se dégageant du mur d'un édifice, hors sol (>60 cm de haut), sont soumises à autorisation. Leurs emprises ne pourront pas être supérieures à celle du bâtiment principal. L'utilisation de console /jambage/bras de force devra être privilégiée. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale les poteaux de soutènement pourront être autorisés à condition d'être limités en nombre et en hauteur. La section des poteaux et la profondeur de la plateforme devront être proportionnés par rapport au volume du bâtiment auquel il s'adosse. Au-delà de 2 mètres de profondeur le volume sous la plateforme devra être aménagé (claustra, mur, ...).
- Les garages enterrés ou semi enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de toiture aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérer dans le site.

### **N 2.5.4 Caractéristiques des toitures :**

- Les toitures doivent comporter deux pans et respecter une pente comprise entre 35% et 60% et s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires. Les débords doivent être au minimum 1,20 m. Pour les annexes, le débord devra être proportionné au volume avec un minimum de 0,50m.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sous réserve de constituer la dalle de couverture d'un volume construit clos, en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site. La proportion de la toiture terrasse ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol total de la construction.
- Recommandation : Le sens du faîtage devra respecter le sens dominant des faîtages environnants.
- Les crochets ou barres à neige sont conseillés. Ils sont obligatoires au-dessus de la cote 900 NGF.
- Les annexes et extensions avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.
- La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé notamment une proportion de bois, y compris pour une couleur de toiture.

### **N 2.5.5 Caractéristiques des clôtures :**

- Les clôtures et portails sont interdits sauf éléments de sécurité réglementaires pour les piscines
- Les clôtures et portails pour les services publics et d'intérêt collectifs sont soumis à déclaration préalable.
- Dans tous les cas, sont interdits :
  - les clôtures de type film, toile, canisse.
  - l'emploi de clôture de matériaux hétéroclites.
  - l'emploi de plaque de béton.
  - les palissades pleines, excepté les murs pleins traités en maçonnerie de pierres apparentes ou murs en béton banché créés en prolongement de murs existants de même hauteur que celui-ci.

**N 2.5.6 Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation : dispositif pour les énergies renouvelables :**

- Les éléments techniques liés aux installations énergétiques solaires doivent être intégrés le plan de la toiture ou posés en toiture.
- Les éléments techniques liés aux installations aérothermiques doivent être dissimulés lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public ou depuis une propriété voisine.

**N2.6 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les surfaces de stationnements non closes et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- L'introduction d'essences végétales reconnues ou présumées invasives est interdite. Pour les haies, l'usage du thuya et de l'épicéa sont interdits.
- Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1 mètre horizontal pour 1 mètre de hauteur) afin de pouvoir être végétalisé correctement. L'appareillage des enrochements devra être constitué de pierre grise de pays.
- Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées ; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.
- Un espace de stockage de la neige devra être prévu sur le tènement.
- Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur les plans de zonage sont protégées.

**N2.7 - Stationnement**

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
<b>HABITATION</b>	
Logement et hébergement	<p>Pour les logements collectifs : les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.</p> <p>Pour les rénovations de bâtiments existants à usage de logements : le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude de faisabilité. En tout état de cause, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Pour les lotissements de plus de 4 lots : 0.5 place banalisée par lot en plus des besoins propres à chaque construction</p> <p>Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :</p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300m de l'opération,</li><li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li></ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p>
--	---

Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

---

### **N 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **N 3.1.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès sera comprise entre 3% et 7%.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies. La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être faite de manière à ne pas entraver la circulation sur la voie publique.
- Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.
- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être, dans la mesure du possible, mutualisés.

#### **N 3.1.2 Voirie**

- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou les opérations de déneigement.
- La largeur de la plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m (bande roulante).. Toutefois cette largeur pourra être réduite à 3,50 m (bande roulante) si elle est en sens unique.

- La pente des voies nouvelles sera comprise entre 3% et 7% sur les 5 premiers mètres puis 12%. En cas d'empêchement technique, il conviendra de proposer un dispositif alternatif (rampe chauffante ...).
- Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.
- Des espaces libres devront être préservés en limite des voiries afin d'accueillir des zones de rejet pour la neige (0,80m de chaque côté de la voirie).

## **N 3.2 - Desserte par les réseaux**

### **N 3.2.1 Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.
- Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au code de la santé publique (Art. L1321-7 et R1321-6).

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif. Toute demande devra justifier du caractère suffisant, pérenne et potable

NOTA : la récupération de l'eau de pluie ne peut être utilisée pour un usage de consommation. L'usage doit être exclusivement domestique.

### **N 3.2.2 Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

- Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas les eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eaux pluviales et inversement.
- Toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et nature des effluents.
- Dans les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain et à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
- Dans les deux ans qui suivent la mise en service du réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur si celui-ci est réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).  
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et ruisseaux est interdite.

**Dans les secteurs d'assainissement non collectif :**

Toutes les habitations existantes doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif fonctionnel, conforme à la réglementation :

La mise en conformité des installations est obligatoire.

Toute construction nouvelle doit mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Toute extension ou réhabilitation d'une habitation existante implique la mise aux normes de son dispositif d'assainissement non collectif.

La totalité du dispositif d'assainissement non collectif doit être implanté à l'intérieur de la superficie constructible, en cas d'espace insuffisant, le permis de construire doit être refusé.

Le dispositif d'assainissement non collectif ne peut être implanté sur des parcelles dites naturelles, agricoles ou non constructibles.

L'absence de solution technique complète ou l'absence de possibilité de rejet sera un motif de refus de Permis de Construire (même si la parcelle est classée constructible au PLU).

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux usées. En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif. Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

**N 3.2.3 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toitures, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...).

- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins domestiques sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet, à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

- En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il devra être mis en place sur le tènement un dispositif de type fossé de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Ce fossé, suivant sa conception, pourra servir de rétention compensatoire.

- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **N 3.2.4 Desserte par les réseaux publics d'énergie**

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordable au réseau électrique.
- Dans toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et le câble doivent être réalisés en souterrain.
- Les compteurs de branchement aux divers réseaux devront être encastrés et/ou habillés.

#### **N 3.2.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques existants à proximité.
- Lorsqu'une voie nouvelle est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### **N 3.3 Ordures ménagères**

- La collecte des ordures ménagères est réalisée en point de regroupement.
- Dans le cas de construction collective, la 2CCAM devra être contractée afin de définir le type d'équipement à mettre en place. Les prescriptions sont définies à partir d'un document validé par le bureau communautaire de la 2CCAM.
- La collecte sélective des déchets recyclables est réalisée en point d'apport volontaire de déchets spécifiques qui ne peuvent être collectés dans les collectes décrits ci-dessus. Elles ne sont ouvertes que pour les particuliers.
- Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries professionnelles sont à leur disposition.

## **FICHE N°1 : RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI**

---

Il s'agit de l'ensemble des constructions de type bâtiments ruraux : fermes, granges, annexes..., ayant en commun d'être édifiées selon les techniques et savoir-faire traditionnels. Il est le fruit d'un mode de production du bâti, contraint par l'usage de matériaux locaux, facilement disponibles sur le site ou à proximité et par la nécessité d'une économie de moyens. Ces édifices sont établis de façon isolée ou groupée.

Ces constructions dépassent rarement 1 niveau d'étage. Le rez-de-chaussée est systématiquement réalisé en maçonnerie de pierres, souvent recouvert d'un enduit réalisé à base de mortier de chaux. L'étage et le comble sont souvent clos en bois. Le volume est toujours réalisé par une charpente en bois constituée de poteaux et de poutres. La paroi externe est soit constituée d'un simple bardage en planches verticales, soit composée d'une ossature en poteaux rainés entre lesquels sont glissés des madriers horizontaux. Les bois sont laissés bruts. Leur teinte sombre est généralement le fruit d'une exposition prolongée au soleil et aux intempéries.

Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, la démolition est interdite sauf en raison de conditions particulières (sécurité, péril, insalubrité...) L'obligation de poser un permis de démolir est instaurée.

### **Principes d'entretien et de restauration**

Pour l'ensemble des constructions repérées comme présentant un caractère culturel et patrimonial fort, il est recommandé de retenir quelques principes d'entretien et de valorisation simples. Il importe tout d'abord de chercher à préserver les traits de caractère propres à chacune de ces typologies.

Il ne s'agit pas toutefois de singer l'effet d'ancienneté ou de patine de tout ou partie d'un édifice, mais plutôt de retrouver la logique ayant prévalu à la constitution de l'édifice d'origine.

De multiples façons de procéder peuvent être envisagées pour permettre l'évolution du patrimoine bâti, à condition que l'on parvienne à préserver l'essence du caractère des édifices tout en les adaptant à leurs usages contemporains.

### **Réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural – Recommandations-**

Toute intervention visera une attitude de protection et de valorisation du patrimoine bâti liée à une analyse du contexte proche et lointain dans lequel il s'inscrit.

L'autorisation administrative de construire sera refusée ou accordée sous réserve de prescriptions spéciales pour garantir l'unité du projet au regard de sa situation, son architecture avec le contexte environnant qu'il s'agisse du paysage naturel ou du paysage bâti.

### **Les toitures :**

La réfection ou la modification de toiture doit respecter l'intention du dessin originel dans son profil bâti.

Toute transformation doit respecter les points suivants :

- les faîtages seront maintenus à l'identique. Les extensions perpendiculaires sont interdites
- l'épaisseur des débords sera restituée à l'identique (Toute nécessité de transformation devra toutefois rester dans une épaisseur inférieure à 20cm).
- les angles de toiture seront tenus droits.

27 janvier 2025

- Les matériaux de couverture seront choisis afin de préserver l'aspect originel de la construction. Un choix rapprochant est envisageable pour conserver l'homogénéité avec les toitures environnantes.

Tout ouvrage saillant de type chien assis est proscrit.

Tout ouvrage saillant de type lanterneau, lucarne est envisageable selon les caractéristiques architecturales de la construction.

La réalisation d'ouvertures dans le plan de la toiture devra s'apparenter à un châssis de toiture formant trappe d'accès. Cette mise en œuvre devra respecter les points suivants :

- format maximum de +/- 1m<sup>2</sup> par ouverture
- mise en place limitée en surface à 10 % maximum par pan de toiture
- mise en place dans l'épaisseur de la toiture
- mise en place d'une bande de zinc médiane formant un découpage de la surface vitrée afin de limiter l'impact d'un format de verre unique trop dominant.

La réalisation d'une surface vitrée formant verrière peut être envisagée dans l'épaisseur de la toiture seulement et dans une proportion adaptée à l'édifice.

#### **Les façades :**

La réfection ou la modification des façades doit respecter les points suivants :

- réfection des enduits usés recouvrant les ouvrages de maçonnerie appareillés en pierre par réalisation d'un enduit traditionnel à la chaux recouvert d'un badigeon teinté aux couleurs des sables locaux.
- maintien et remise en état des éléments architecturaux formant la modénature des édifices (encadrements de fenêtres et de portes, jambages, linteaux, chaînages verticaux, ouvrage de serrurerie...)
- les parties boisées doivent impérativement être conservées ou restaurées en respectant une teinte sombre. - Lorsque les parties boisées ont été décapées ou peintes de couleur claire, elles doivent être restaurées selon leur teinte sombre originelle.
- dans le cadre d'un remplacement partiel ou total de bois constitutifs de la vêtture, il est proscrit d'utiliser des essences qui n'aient pas les mêmes qualités que les bois originels.
- le bois employé doit être un bois résineux brut (sans peinture ni lasure) résistant naturellement aux intempéries
- maintien et remise en état de la gamme chromatique originelle utilisée en ornementation
- maintien et remise en état des éléments architecturaux saillants (balcons, loges, grenier, séchoir, galeries, garde-corps...). L'ensemble de ces éléments devra être nécessairement préservé sous débord de toit
- fenêtre d'horloger

Les éléments de bardage seront restitués dans leur sens de pose initial.

La création de nouveaux balcons en saillie du volume initial de la construction sont proscrits.

27 janvier 2025

Toute modification ou remise en état devra chercher une harmonisation avec les éléments existants... soit par harmonisation des matériaux, soit par harmonisation des teintes. L'usage des bois vieillis artificiellement est à éviter.

La réalisation d'isolation par l'extérieur est à éviter pour ne pas porter atteinte à la qualité architectonique de ces constructions.

**Les ouvertures :**

En cas de remplacement, le choix des matériaux et de la typologie de la menuiserie doit être opéré dans le but de conserver les qualités spécifiques de l'édifice (finesse des montants, bois naturel ou teinte foncée...). De la même manière les volets existants doivent être conservés, restaurés ou éventuellement remplacés par des ouvrages reprenant la même typologie que ceux d'origine.

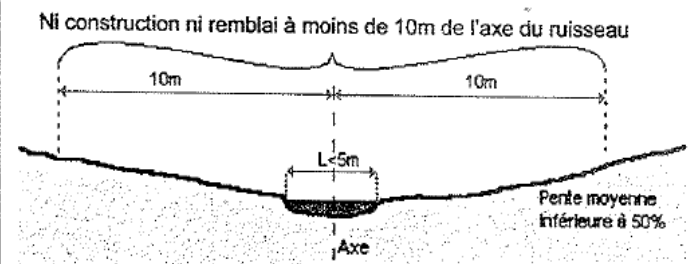
La réfection ou la modification des ouvertures, baies, trappes d'aération... doit respecter les points suivants :

- dimensions des ouvertures à maintenir en dominante verticale
- restitution des profils & des épaisseurs des châssis
- restitution des formats vitrés ouvrants par le maintien de petits bois
- restitution des ouvrages formant encadrement, tableaux...
- restitution des volets selon les caractéristiques architecturales de la construction (écharpes biaisées interdites)

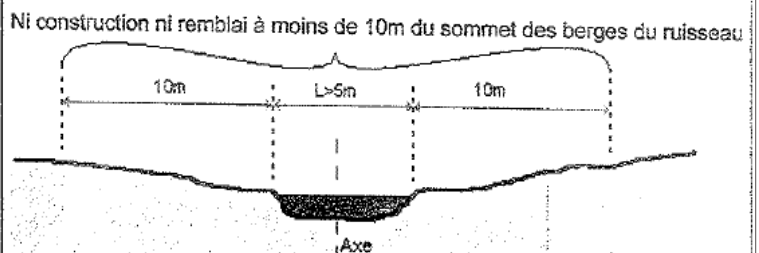
**FICHE N°2 : MESURES LE LONG DES COURS D'EAU**

**MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS**

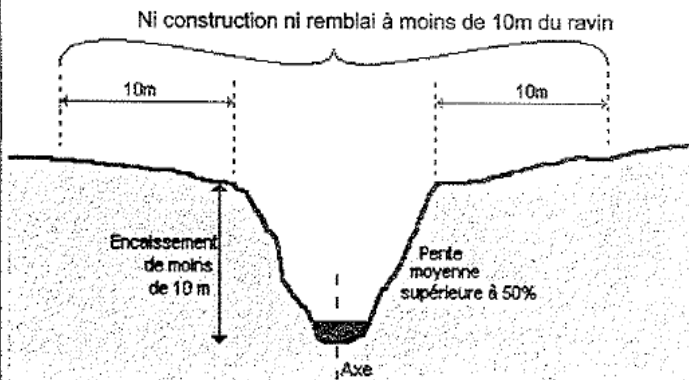
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)**  
 Largeur du lit (L) inférieure à 5m



**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)**  
 Largeur du lit (L) supérieure à 5m



**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**

