

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **EN ZONE UF**

#### **SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE UF**

Constructions individuelles à usage d'habitation, de deux logements maximum.

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

#### **ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1.1- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises**

\* Les constructions :

- les habitations de deux logements maximum,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- Deux annexes techniques maximum non accolées non habitables telles que garages, abris de jardin, dont la Surface Hors Oeuvre Brute de l'une est limitée à 12 m<sup>2</sup>, sur les terrains comportant déjà des habitations. Dans l'hypothèse d'une propriété dont la superficie serait supérieure au minimum imposé à l'article UF5, une troisième annexe sera tolérée.

\* Les clôtures.

\* Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

- les aires de stationnement ouvertes au public,
- \* Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).
- \* Les coupes et abattages d'arbres.

**1.2 - En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

\* Travaux sur les bâtiments existants protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 et ses compléments relatifs aux monuments historiques. Les travaux sur ces bâtiments peuvent être autorisés, nonobstant les dispositions des articles UF1 à UF 15 du règlement.

\* Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.O.S.. Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.O.S., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus :
- s'il n'abrite pas une activité inscrite sur la liste des installations classées, une légère extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée, malgré les dispositions de l'article UF2.
- s'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, malgré les dispositions de l'article UF2, dans la mesure où le projet a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de sa présence.
- Un bâtiment agricole désaffecté, comportant une partie habitation et dont la sauvegarde est souhaitable, peut être réaffecté à l'habitat, dans la limite de 3 logements maximum pour un bâtiment non mitoyen et 2 logements maximum dans chaque mitoyenneté pour un bâtiment mitoyen, malgré les dispositions de l'article 14, dans la mesure où son volume et ses murs extérieurs sont conservés, à l'exception

d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture et dans la mesure où les viabilités et les stationnements le permettent.

Le caractère de mitoyenneté est apprécié suivant le critère défini dans le rapport de présentation.

- L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UF6 et UF7 est admise malgré les dispositions desdits articles, dans la limite de 20 % de la surface hors oeuvre nette existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces 2 articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.
- Pour les bâtiments dont la destination est conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qui sont édifiés sur un terrain ne respectant pas les règles imposées à l'article UF5, leur extension est admise malgré les dispositions dudit article.
- Si un bâtiment à usage d'habitation est édifié sur un terrain ne respectant pas les règles imposées par l'article UF 5, les annexes mentionnées à l'article UF1-1 sont admises malgré les dispositions dudit article.

## **ARTICLE UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites**

\* Les constructions :

- les commerces,
- les hôtels, restaurants et résidences de tourisme,
- les entrepôts commerciaux,
- les établissements artisanaux,
- les établissements industriels,
- les bâtiments agricoles,
- les bureaux et services,
- les habitations légères de loisirs,
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus,

- les parcs de stationnement.
- \* Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement, soumise à déclaration ou à autorisation.
- \* Les terrains de camping et de caravanage.
- \* Les parcs résidentiels de loisirs.
- \* Les installations et travaux divers suivants sont interdits si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur).
- \* L'ouverture et l'exploitation des carrières.

## **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Toute parcelle bâtie doit présenter un accès permanent à une voie publique -communale, départementale ou nationale-, directement ou par l'intermédiaire d'une voie privée de 4 mètres de plate-forme et de 2,50 m de chaussée si sa longueur est inférieure à 50 m et 5 m de plate-forme avec aire de retournement, si sa longueur est supérieure à 50 m.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, 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 ou de la limite extérieure du fossé de la voie publique. La pente des accès depuis la voie publique jusqu'au garage des véhicules sera de 7 % maximum sur les 5 premiers mètres, puis 12 % maximum jusqu'au garage.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6mX6m ou équivalent devant chaque stationnement à 7 % de pente maximum.

## **ARTICLE UF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

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'eau potable. Tout forage, captage et prise d'eau extérieure sont interdits, sans autorisation spéciale du Service de Contrôle.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1 - Généralités**

Tout système d'assainissement doit être conçu en séparatif. Les installations individuelles doivent être conçues pour se raccorder au réseau public dès sa création.

#### **a/ Eaux usées**

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'eaux usées ; en l'absence d'un tel réseau l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions des textes en vigueur.

#### **b/ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales.

En cas de réseau public d'eaux pluviales inexistant ou insuffisant et/ou en l'absence d'exutoire naturel adapté, une étude de sol déterminera le dispositif de récupération des eaux pluviales adapté aux besoins de l'opération projetée (type fosse de décantation, bassin de rétention ou autre). L'étude et les travaux sont à la charge du pétitionnaire.

### **ARTICLE UF5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 800 m<sup>2</sup>.

La surface minimum requise doit s'inscrire dans un seul terrain de formes régulières.

En outre, il ne peut être réalisé plus d'une construction à usage d'habitation par tranche de 800 m<sup>2</sup> de terrain.

### **ARTICLE UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 - Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les voies futures (emplacements réservés).

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

#### **6.2 - Implantation**

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

**ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES**

**7.1 - Généralités**

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1 m 20, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

**7.2 - Implantation**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les constructions en limite d'une voie privée sont autorisées, si la largeur d'emprise de celles-ci est supérieure ou égale à la hauteur de la façade mitoyenne. l'emprise minimale de la voirie doit être de 5 m.

Les annexes techniques non-habitable, non-accolées, tels que les garages, abris de jardin et abris à bois, de 2,5 m de haut maximum à la sablière ou de 3 m 50 de haut maximum en cas de toiture terrasse, sont autorisées avec une implantation sans condition de recul. La hauteur sera calculée par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb.

**ARTICLE UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

**ARTICLE UF9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de doit pas dépasser 0,20. Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

**ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

## **10.1 - Généralités**

Les débordements de toitures et les balcons, jusqu'à 1,2 m, ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

Les hauteurs dont il est question, ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation.

## **10.2 - Hauteur absolue**

La différence d'altitude entre tout point de la sablière et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 6,5 m à la sablière et 9 m au faîtage.

## **10.2 - Hauteur relative**

### **10.2.1 - Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points.

$$H \leq L$$

### **10.2.2 - Par rapport aux limites des propriétés privées voisines**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UF7.

### **10.2.3 - Par rapport aux baies des pièces principales des constructions à usage d'habitation ou d'activité édifiées sur une même propriété.**

La différence d'altitude, entre chaque point de la couverture du toit et chaque baie des pièces principales des constructions existantes, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

## **ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 - Généralités**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

### **11.2 - Implantation des constructions**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

Lorsque l'impact visuel le justifie, le faîtage sera orienté perpendiculairement aux courbes de niveaux.

La hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 0,60 m, la profondeur des affouillements, pour accéder aux garages, ne doit pas dépasser un mètre.

Les constructions à usage d'habitation ne seront pas accolées par les annexes.

### **11.3 - Aspect des façades**

#### **Généralités :**

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe-l'oeil dans l'esprit des décors sardes), ainsi que l'emploi à nu des

matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc..

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

La teinte doit être basée sur celle des constructions environnantes ou sur les teintes sardes.

### **Dispositions particulières :**

Sauf les chalets individuels construits de façon traditionnelle en bois, le revêtement des pans verticaux devra être constitué d'enduits de ciment à l'exception de certains éléments de la modénature des façades qui pourront être réalisés en matériaux naturels (pierre ou béton bouchardé pour les façades en rez-de-chaussée ou éléments particuliers des façades ; bois vernis, sablé ou peint, par exemple).

Si l'environnement le justifie, les constructions privilégieront l'aspect traditionnel type "massif des Aravis Nord" en poteaux cadres et madriers empilés.

Sont prohibées les constructions de madriers bois croisés ou en rondins dont la surface au sol excéderait 20 m<sup>2</sup>.

### **– Ouvertures et fermetures**

L'obligation d'harmoniser les constructions nouvelles, avec le bâti traditionnel conduit à déconseiller l'usage de matériaux brillants même satinés s'ils sont de teinte claire à l'exception des peintures sur ouvrages en bois ou en métal et des matériaux transparents.

La hauteur des ouvertures pour les pièces non destinées à l'habitation proprement dite sera de 0m60 maximum. Pour les caves, seules les prises d'air strictement nécessaires à l'aération du local sont autorisées de dimensions 0.20mX0.20m maximum.

### **– Polychromie de façades :**

Toutes les couleurs franches sont interdites y compris le blanc.

La polychromie d'un même bâtiment ne peut être réalisée qu'à l'aide de gris colorés si le nombre de teintes n'est pas supérieur à trois et si l'une d'entre elles concerne plus de 50 % de la surface de la façade sur rue.

Les embrasures des ouvertures doivent être colorées dans la teinte générale de la façade.

#### **11.4 - Aspect des toitures**

Les toitures à une seule pente sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 60 %.

Si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse, pour les bâtiments techniques ou les annexes, est admise.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels ou présenter un aspect et une teinte similaires à ceux de la majorité des constructions environnantes.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les balcons pourront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les ouvertures en toiture pourront être réalisées dans le plan de celle-ci.

Les éclatements de toiture type "baignoires" sont interdits.

Tout comble non aménagé ne pourra être éclairé que par des chassises tabatières de 40 x 60 maximum.

#### **11.5 - Aspect des clôtures**

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,5 m maximum de hauteur.

Les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture sont interdites.

### **ARTICLE UF12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affecté à une construction, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Il est notamment exigé :

- 2 places de stationnement par logement dont la moitié couverte, y compris pour le réaménagement des bâtiments agricoles désaffectés comportant une partie habitation.

\* Pour les autres constructions, la détermination du nombre d'aires de stationnements sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

Le nombre de places à réaliser matériellement doit être égal au minimum à la moitié des places générées par le projet, sauf en cas de réhabilitation ou rénovation d'immeubles existants, dans le volume.

En cas d'impossibilités techniques, d'urbanisme ou d'architecture reconnues de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m (distance calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation) : par l'aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes, ou bien par l'acquisition de places dans une propriété dont le nombre de places existantes est supérieur au nombre exigé en appliquant le présent règlement.

En cas d'implantation d'un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

### **ARTICLE UF13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES**

#### **13.1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **13.2 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux**

Tous les espaces non-bâties, destinés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts et dallages.

Les plantations existantes doivent être conservées autant que possible.

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

**ARTICLE UF14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 0,25.

Dans le cas d'un Bâtiment agricole désaffecté, mentionné à l'article 1-2, la SHON autorisée résulte du volume existant.

**ARTICLE UF15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT  
D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol maximum fixé à l'article UF14 n'est pas autorisé.