

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **EN ZONE UE**

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

Zone d'habitat mixte, collectif et individuel de densité moyenne, ainsi que d'activités, liées à l'hôtellerie et à la restauration.

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

#### **ARTICLE UE1 - 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,
- les hôtels, les restaurants,
- les parcs de stationnement,
- les bureaux et services, liés à l'activité des établissements existants,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Deux annexes techniques maximum non accolées non habitables telles que garages, abris de jardin, abris à bois, 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 UE5, 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).
- \* 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 UE1 à UE 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, une légère extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée, malgré les dispositions de l'article UE2, notamment pour les extensions des établissements artisanaux et commerciaux.
- Toutefois l'extension des activités artisanales et commerciales n'est tolérée que dans la mesure où elle n'engendre pas de nouvelle gêne ou nuisance pour le voisinage et à concurrence d'une SHOB de 200 m<sup>2</sup> totale, y compris l'existant.
- 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 UE5, 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 UE5, les annexes mentionnées à l'article UE 1.1 sont admises malgré les dispositions dudit article.
- L'extension d'un bâtiment, ne respectant pas les reculs imposés par les articles UE6 et UE7, est admise, nonobstant 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.
- 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.

## **ARTICLE UE2 - 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 entrepôts commerciaux,
  - les établissements artisanaux,
  - les établissements industriels,
  - les bâtiments agricoles,
  - les bureaux non-liés directement aux activités des établissements existants.
- \* Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations

classées pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation ou à déclaration.

- \* Les terrains de camping et de caravanage.
- \* Le stationnement de caravanes qu'elle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés.
- \* Les parcs résidentiels de loisirs.
- \* Les installations et travaux divers suivants sont interdits si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
  - les garages collectifs de caravanes,
  - 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 de carrières.

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

### **ARTICLE UE3 - 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 ; en tout état de cause, la plateforme des voies privées (c'est-à-dire les voies nécessaires pour accéder au terrain d'assiette de l'opération depuis la voie publique -communale, départementale ou nationale-, que ces voies soient existantes ou nouvelles) ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Dans le cas d'opération de plus de 10 logements, la largeur de la plateforme ne pourra être inférieure à 6m50 formant une chaussée de 5m et un trottoir de 1m50.

Toute autorisation d'occupation ou l'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 UE4 - 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 autonome sont interdits, sans autorisation spéciale du Service de Contrôle.

### **4.2 - Assainissement**

#### **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, par des canalisations souterraines en système séparatif, au réseau public d'assainissement.

#### **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 UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 200 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 600 m<sup>2</sup> de terrain.

Pour les opérations de 5 lots minimum, chaque lot devra couvrir une superficie d'au moins 600 m<sup>2</sup>, à condition que le groupement par trois minimum soit assuré par la mitoyenneté des constructions, soit par leurs dépendances, soit par leur prolongement.

## **ARTICLE UE6 - 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 indispensables à la construction.

### **6.2 - Implantation**

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

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

### **7.1 - Généralités**

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

## **7.2 - Implantation**

Toute construction doit être implantée à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m, ou être mitoyenne sous forme de constructions jumelées.

Les annexes techniques non-habitables, 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 UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,20. Il pourra être de 0,30 pour les constructions à usage hôtelier. Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

## **ARTICLE UE10 - 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 ci-dessous, 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, est limitée à 9 m.

## **10.3 - Hauteur relative**

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

La différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et tout 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 .

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

La différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et tout 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 UE7 et aux constructions autorisées en mitoyenneté.

## **ARTICLE UE11 - 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.

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

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

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants ; lorsque l'impact visuel le justifie, le faîtage sera orienté perpendiculairement aux courbes de niveaux.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15 %, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long, juxtaposés suivant la ligne de pente.

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

### **11.3 - Aspect des façades**

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 celle des teintes sardes. La palette des teintes de base peut être consultée en Mairie.

Si l'environnement le justifie, les habitations individuelles 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>.

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.

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

Les toitures à un seul pan 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 éclatements de toiture type "baignoires" sont interdits.

Tout comble non aménagé ne pourra être éclairé que par des chassiss 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 0,50 m maximum de hauteur.

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

### **ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

\* pour les constructions à usage d'habitation :

– pour les collectifs :

1 place de stationnement couverte par logement plus 1 par 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, en cas de réhabilitation ou rénovation dans le volume,

1,5 places de stationnement couverte par logement (arrondi à l'entier supérieur) plus 1 par 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, en cas de construction neuve,

– pour les individuels et le réaménagement des bâtiments agricoles désaffectés comportant une partie habitation : 2 places de stationnement, dont 1 au moins couverte.

\* pour les constructions d'hôtels et de restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. De plus, une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction devra être produite.

Dans la mesure où cette étude révèle des besoins supplémentaires, ces derniers seront intégrés dans le cadre du projet.

\* pour les autres constructions : 2 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de SHON.

\* pour les autres constructions, la détermination de nombre d'aires de stationnement sera définie par référence à la catégorie la plus proche

énoncée au règlement.

**NB** : tout commencement d'une tranche de travaux donne lieu à une place supplémentaire de stationnement.

Les dimensions de chaque place de parking couverte, au sol, seront de 5 m 50 x 2 m 80 si elles sont fermées et 5 m x 2 m 50 en l'absence de murs.

## **ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES 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**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou l'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Il est notamment exigé que le solde des surfaces bâties soit aménagé en espace vert.

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

### **ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation des sols ne doit pas dépasser 0,35.
- Pour les constructions à usage hôtelier, il est fixé à 0,50.
- Pour bénéficier d'un COS hôtelier incitatif, toute construction hôtelière fera l'objet d'une convention s'appuyant sur l'article 42 de la Loi Montagne, entre le Maître d'Ouvrage et la Collectivité Publique.
- Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser 0,40 dans le cadre de construction mixte (habitat et hôtel).

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations

différentes, la superficie de plancher totale du projet ne peut excéder la somme des superficies de plancher affectées à chacune des destinations, obtenues en appliquant le COS de chaque destination à une partie du terrain, la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la superficie du terrain.

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

Toute construction sur une partie détachée d'un terrain bâti après approbation de la modification n°13 du PLU, devra prendre en compte pour l'application du COS la SHON du bâti existant pendant les dix dernières années suivant le détachement.

### **ARTICLE UE15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol maximum fixé à l'article UE14 n'est pas autorisé.