

DISPOSITIONS APPLICABLES

EN ZONE UD

SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE UD

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

Les sous-secteurs UDa, zone située en secteur de plaine.

Le sous-secteur UDb concerne la zone du Mont-Rosset.

Les sous-secteurs UDe, zone située sur les coteaux et dont la vocation "Montagne" doit être affirmée.

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

ARTICLE UD1 - 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 mixtes de type collectif et individuel,
- les parcs de stationnement,
- les hôtels, les restaurants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières,
- les équipements publics,
- les installations classées liées aux équipements publics en sous-secteur UDb,
- les constructions d'intérêt général,
- les équipements sportifs en UDa
- les commerces et l'artisanat en secteur UDb,
- les bureaux et services liés directement aux établissements existants,
- 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 m², sur les terrains comportant déjà des habitations. Dans l'hypothèse d'une propriété dont la superficie serait supérieure au minimum imposé à l'article UD5, 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 coupes et abattages d'arbres.

- * Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

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 de conservation et de protection sur ces bâtiments peuvent être autorisés nonobstant les dispositions des articles UD1 à UD 15 du règlement.

- * L'agrandissement, les modifications ou la reconstruction des établissements industriels dont la création est interdite dans cette zone ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel si son importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.

- * En secteur UDb, l'extension d'établissements commerciaux sous condition que la SHON totale y compris l'extension, ne soit pas supérieure à 250 m².

- * Travaux sur les bâtiments existants non-conformes aux règles du POS : Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le POS, 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, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée, malgré les dispositions de l'article UD2.
- S'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, une légère extension est admise, nonobstant les dispositions de l'article UD2, dans la mesure où le projet a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de sa présence.
- 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 UD5, 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 UD5, les annexes mentionnées à l'article UD 1.1 sont admises malgré les dispositions dudit article.
- L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UD6 et UD7 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 UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- * Les bâtiments abritant des activités artisanales ou commerciales, sauf en secteur UDb.
- * Les bureaux et services 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 usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à déclaration ou à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19.07.1976 et qui présentent des dangers ou inconvénients, soit pour la commodité de voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.
- * Les terrains de camping et de caravanage.
- * 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 m² et plus de 2 m de hauteur).
- * L'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - 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 plate-forme 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 plate-forme 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 de 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 UD4 - 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 autonomes sont interdits sans autorisation spéciale du Service de Contrôle.

4.2 - Assainissement

Tout système d'assainissement devra 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'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise 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 l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

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 UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 500 m².

En outre, il ne pourra être réalisé plus d'une construction, à usage d'habitation, par tranche de 500 m² de terrain.

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

ARTICLE UD6 - 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.

En secteur UDc et UDb, il ne sera pas appliqué de règle de recul le long de la Sallanche, sur les portions de rives portées au plan de zonage.

6.2 - Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, sauf en secteur UDb où les constructions peuvent être réalisées à l'alignement des voies publiques existantes, à créer ou à élargir, ou à l'alignement des voies privées, sauf en secteurs UDa et UDc, pour les constructions d'intérêt général qui pourront être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, à créer ou élargir, ou à l'alignement des voies privées.

ARTICLE UD 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 les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

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. Toutefois la construction en mitoyenneté est autorisée si elle crée un alignement sous forme de construction jumelée le long des voies publiques.

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée pour les terrains situés en sous-secteur UDa et jouxtant le sous-secteur UBa.

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 UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,2, sauf en secteur UDb où l'emprise au sol pourra être de 0,50 pour les constructions à usage exclusif de commerces ou de bureaux et de 0,30 pour le secteur du Mont-Rosset (entre la voie communale n° 1 et le Torrent de la Croix),) à l'exception des parcelles en façade sur la Place de la Grenette où le CES appliqué sera de 0,20.

Pour les équipements touristiques sportifs et de loisirs, le CES. est fixé à 0,25.

En secteur UDc, l'emprise au sol sera de 0,30.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Généralités

Néant.

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 10,50 m en règle générale, à l'exception du secteur UDc où cette hauteur maximale est fixée à 9 m.

10.3 - Hauteur relative

10.3.1 - Généralités

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.

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

10.3.2 - 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.

10.3.3 - 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 UD7 et en cas de constructions en mitoyenneté.

10.3.4 - Par rapport aux baies des pièces principales des constructions à usage d'habitation ou d'activités, édifiées sur une même propriété

Les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble existant ou projeté qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessous du plan horizontal.

ARTICLE UD11 - 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 ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

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, en secteur UDa notamment (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 dans les secteurs où une telle tradition existe et est encouragée.

En secteur UDC le traitement de façades doit mettre l'accent sur les bardages bois et le traitement architectonique de type montagnard : balcons et rambardes, avancées de toiture et ouvertures.

De même, 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 m².

La hauteur des ouvertures pour les pièces non destinées à l'habitation proprement dite sera de 0,60 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 celle de la majorité des pentes environnantes et 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 couvertures 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 chassises tabatières de 40 x 60 maximum.

11.5 - Volume

En secteur UDC les volumes des bâtiments auront un gabarit en harmonie avec ceux des chalets de montagne traditionnels environnants.

11.6 - Aspect des clôtures

Les clôtures, d'une hauteur de 2 m maximum, doivent être constituées de 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 UD12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La longueur de batterie de garage ne devra pas dépasser 13 m.

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 d'affecter hors des emprises publiques et des voies:

* pour les constructions à usage d'habitation :

– pour les collectifs et les résidences de tourisme et hôtelières comportant des logements :

1 place de stationnement par logement plus 1 par 100 m² de surface hors oeuvre nette, dont au moins la moitié couverte, en cas de réhabilitation ou rénovation dans le volume,

1,5 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur) plus 1 par 100 m² de surface hors oeuvre nette, dont au moins la moitié couverte, en cas de construction neuve,

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

* pour les constructions d'hôtel, de restaurant, de résidence de tourisme, de résidence hôtelière : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² 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 constructions à usage de commerce, bureaux et services :

– 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON, avec une au minimum par établissement ; 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 dernières seront intégrées dans le cadre du projet.

- * pour les établissements artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre nette.
- * pour les salles de spectacle et de réunions : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.
- * pour les établissements d'enseignement :
 - du 1er degré : 1 place de stationnement par classe,
 - du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe,
 - supérieur et de formation pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 élèves.
- * 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.

NB : tout commencement d'une tranche 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. 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 UD13 - 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 UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 0,5, sauf pour les constructions hôtelières où il ne devra pas dépasser 0,65.
- En secteur UDb, la SHON des établissements commerciaux est limitée à 250m², y compris l'existant.
- 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.
- Sans toutefois que le COS général d'une construction mixte (logement et hôtel) soit supérieur à 0,55, le COS applicable à la partie hôtelière est

fixé à 0,65.

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 UD15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol n'est pas autorisé.