

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **EN ZONE UC**

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

Zone UC : Zone d'habitat collectif dense.

Sous-secteur UCa : Zone d'habitat collectif dense où les commerces sont autorisés sous certaines conditions.

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

#### **ARTICLE UC1 - 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 type collectif,
- les parcs de stationnement,
- les hôtels, les restaurants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les bureaux et services, en UCa,
- 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 UC5, 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 malgré les dispositions des articles UC1 à UC 15 du règlement.
  
- \* L'agrandissement, les modifications ou la restructuration 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.
  
- \* Les commerces en secteur UCa, où la surface de vente cumulée et maximale est fixée à 300m<sup>2</sup> de SHON.
  
- \* Bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement.  
Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être autorisés, à condition que cette activité soit liée à l'activité commerciale de proximité et qu'elle ne présente aucune gêne pour le voisinage.
  
- \* 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-dessous :
- 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, nonobstant les dispositions de l'article UC2.
- Si le bâtiment abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, nonobstant les dispositions de l'article UC2, 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 UC5, 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 UC5, les annexes mentionnées à l'article UC1.1 sont admises malgré les dispositions dudit article.
- L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UC6 et UC7 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 UC2 - 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 habitations de type individuel,
  - les établissements artisanaux,
  - les établissements industriels,
  - les commerces, sauf en UCa,
  - les bureaux et services en UC,
  - les bâtiments agricoles,
  - les parcs résidentiels de loisirs.
  
- \* Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, si l'activité n'est pas liée à vie commerciale de proximité et présente une gêne pour le voisinage.
  
- \* 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.
  
- \* L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

### **ARTICLE UC3 - 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 (celles de ces voies, devant desservir plus de 10 logements, ne seront pas inférieures à 6m50 de plate-forme formant une chaussée de 5m et un trottoir de 1m50). Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

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 UC4 - 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**

#### **a/ Eaux usées**

Toute construction nouvelle, 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, par des canalisations souterraines et en système séparatif.

### **b/ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales. En tout état de cause, il est demandé de prévoir les réseaux en séparatif sur la parcelle, en vue de son raccordement au réseau public lorsque celui-ci sera créé.

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 UC5 - 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 sera réalisé qu'une seule construction, à usage d'habitation, par tranche de 800 m<sup>2</sup> de terrain.

### **ARTICLE UC6 - 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**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Sur l'avenue de Saint-Martin, les constructions nouvelles devront respecter un recul de 6 m par rapport à la limite de l'emprise de cette avenue (comme mentionné au plan de zonage).

Sur la portion délimitée au plan de zonage, rue Pierre Solliard de Méribel, les constructions doivent s'implanter en limite de l'emprise publique et de la voie existante ou à élargir.

## **ARTICLE UC 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.

La construction en mitoyenneté est autorisée si elle crée un alignement de plus de 30 m de long des voies publiques.

Les annexes techniques non-habitables, non-accolées tels que les garages, abris de jardins et abris à bois de 2,5 m de haut maximum à la sablière ou de 3,5 m 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 UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

## **8.1 - 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.

## **8.2 - Implantation**

A moins qu'elle ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 7 m.

## **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,35.

En secteur UCa, l'emprise au sol peut être de 0,50 dans le cas de rez-de-chaussée commerciaux ou de bureaux et pour les constructions hôtelières et pour les extensions exceptionnelles des bâtiments industriels (y compris l'existant).

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

## **ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - 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 12 m.

### **10.2 - Hauteur relative**

#### **10.2.1 - Généralité**

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensembles des règles édictées dans le

présent article, 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.

#### **10.2.2 - 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.

Lorsque la construction est projetée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la hauteur de la partie de la construction bordant la plus étroite des deux peut atteindre la hauteur de celle bordant la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m.

#### **10.2.3 - 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 UC7 et aux constructions mitoyennes.

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

Les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent être masquées par aucunes parties 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 UC11 - 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.

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.

### **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 dans les secteurs où une telle tradition existe et est encouragée.

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 0.20m X 0.20m 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 %.

Toutefois, si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse pour les bâtiments techniques ou 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 - 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 UC12 - 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 d'affecter hors des emprises publiques et des voies:

\*pour les constructions à usage d'habitation, de résidence de tourisme et de résidence hôtelière comportant des logements :

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

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

\* pour le réaménagement des bâtiments agricoles désaffectés comportant une partie habitation : 2 places par logement dont 1 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 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.

En secteur UCa :

- \* pour les constructions à usage de commerce, bureaux et services :
  - 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> 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 derniers seront intégrés dans le cadre du projet.

- \* pour les extensions des établissements artisanaux et industriels existants : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de SHON créée.
- \* 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 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 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 formées 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 stationnements 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 UC13 - 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 d'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 ou destinées aux stationnements, soit aménagé en espace vert.

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

#### **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,8 pour les constructions à usage d’habitation et les restaurants,
  - 0,2 pour les bureaux et commerces en UCa, la SHON maximale autorisée pour la surface de vente cumulée étant fixée à 300m<sup>2</sup>,
  - 0,95 pour les hôtels et résidences hôtelières,
  - 0,8 pour les extensions de bâtiments industriels (y compris l’existant).
- Cependant, en secteur UCa, sans toutefois que le COS général d’une construction mixte (logements, commerces), puisse être supérieur à 0,8, le COS applicable à la partie commerciale est fixé à 1.

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.  
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 UC15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du coefficient d’occupation du sol maximum fixé à l’article UC14 n’est pas autorisé.