



5. REGLEMENT MODIFIÉ

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du plan local
d'urbanisme (PLU)

Enquête publique du 15 juin au 22 juillet 2022

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE I – ZONE UA	7
CHAPITRE II – ZONE UB	19
CHAPITRE III – ZONE UC	27
CHAPITRE IV – ZONE UD	39
CHAPITRE V – ZONE UE	51
CHAPITRE VI – ZONE UF	59
CHAPITRE VII – ZONE AU	65
CHAPITRE VIII – ZONE AUB	67
CHAPITRE IX – ZONE AUBb	75
CHAPITRE X – ZONE AUD	83
CHAPITRE XI – ZONE A	95
CHAPITRE XII – ZONE N	101
ANNEXES	113
I – DEFINITIONS	113
II – RAPPELS DE QUELQUES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR	117
III – RECOMMANDATIONS POUR LA POSE DES PANNEAUX SOLAIRES	121

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les 14 articles du PLU

Chaque zone du PLU comporte un règlement de 14 articles.

➤ **Les articles 1 et 2 permettent de définir ce qu'il est possible de construire**

- *Article 1* : Les occupations ou utilisations du sol interdites
- *Article 2* : Les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tout ce qui n'est ni interdit (article 1), ni soumis à conditions (article 2) est autorisé dans le respect des autres articles du règlement de la zone.

➤ **Les articles 3, 4 et 5 définissent les conditions techniques dans lesquelles le terrain est constructible**

- *Article 3* : Les accès et voiries
- *Article 4* : La desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...)
- *Article 5* : La superficie minimale des terrains constructibles → NB : La Loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé toute mention de superficie minimale des terrains. Cet article est donc « sans objet ».

➤ **Les articles 6 à 10 définissent les modalités architecturales et urbaines de l'implantation des constructions sur la parcelle**

- *Article 6* : L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- *Article 7* : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- *Article 8* : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- *Article 9* : L'emprise au sol des constructions
- *Article 10* : La hauteur maximale des constructions

➤ **Les articles 11, 12 et 13 fixent des obligations à respecter en matière de qualité des constructions, d'usage des espaces libres et de stationnement**

- *Article 11* : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- *Article 12* : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement
- *Article 13* : Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations

➤ **L'article 14** (anciennement intitulé « Le coefficient d'occupation des sols » (C.O.S.) → La Loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé toute mention du COS. Cet article est donc « sans objet ».

CHAPITRE I – ZONE UA

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux prévus à l'article 2,
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes,
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre,
- A l'intérieur des secteurs concernés par une trame particulière, non aedificandi, prise en application de l'article R.151-31-2 du Code de l'Urbanisme (voir plan de zonage), toute construction est interdite.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole, existantes à la date d'application du présent règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans les conditions suivantes :
 - s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées dans le cadre du présent règlement,
 - s'ils ont pour objet la réalisation d'aires de jeux, de sports ou de stationnement.

- Les activités artisanales sont admises dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article 430.5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, sur la base de l'article 430.5 2^{ème} paragraphe du même code, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites, ainsi que la préservation de constructions liées au bâti patrimonial ou vernaculaire. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située. Pour les constructions repérées avec une étoile, la démolition est interdite et toute construction nouvelle est interdite sur la parcelle sur laquelle elles sont situées.

Les bâtiments repérés sur le document graphique au titre du patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être protégés et valorisés. Leur dénaturation et leur démolition est interdite.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, ainsi qu'un déneigement commode.

La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et du nombre de logements déjà desservis.

3.2 L'accès à la parcelle depuis la voie d'accès mentionnée à l'alinéa 3-1

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 5 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12%.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils doivent suivre autant que possible la pente la plus aisée, à la manière de la voirie traditionnelle, afin que l'implantation des constructions le long de leur tracé se fonde le plus possible dans le paysage ;
- Leur réalisation doit entraîner le minimum d'affouillements, de déblais et de remblais ;
- Ils doivent avoir une largeur de 5 m minimum, hors talus ;
- Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités (voie en impasse) si le relief empêche ce raccordement, sous réserve d'être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UA 4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 : Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 : Assainissement eaux usées :

Toute construction qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4-3 : Eaux pluviales :

- Si la parcelle est desservie par le réseau public d'eaux pluviales, les eaux collectées devront être rejetées dans le réseau, selon les modalités définies par le service gestionnaire. Toutefois le rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental est interdit, sauf accord du gestionnaire.

- Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'eaux pluviales, ou si le réseau a une capacité insuffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols (sous réserve de l'application du PPR dans certaines zones, voir dispositions du PPR en annexe du présent dossier).

- Dans tous les cas, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles

devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération sous réserve du respect des prescriptions fixées par le PPRn, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

- Si les eaux rejetées dans le réseau risquent d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 10 places notamment), des dispositifs de pré-traitement (dessableurs, déshuileurs) devront être installés.

4-4 : Electricité – télécommunications :

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres au minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, sauf dispositions particulières fixées à l'alinéa suivant. Toutefois une marge de retrait différente pourra être acceptée si cela s'avère nécessaire pour tenir compte de la topographie des lieux, de la largeur de la voie de desserte, ou si cela permet une meilleure insertion avec le bâti environnant.

Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement, ou en retrait, le long des voies suivantes :

- Le Fayet :
 - rue de la Poste
 - le long de la RD 1205 (entre les limites communales avec Passy et Domancy).
- Saint-Gervais Chef-Lieu :
 - depuis l'intersection de l'avenue du Mont-Paccard avec la rue du Mont-Lachat jusqu'au rond-point Gontard (empruntant l'avenue du Mont-Paccard et l'avenue du Mont d'Arbois)
 - rue du Mont Blanc
 - rue de la Comtesse pour sa partie située en rive droite du torrent du Dard.

Le long de certaines voies ou portions de voies départementales, les constructions doivent respecter des marges de retrait plus importantes, ces marges sont rappelées dans l'annexe II du présent règlement.

Toutefois, ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques ou liés aux remontées mécaniques sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteintes à la sécurité publique
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau du terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions d'intérêt collectif, destinées aux équipements collectifs ou nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait la marge minimum est fixée à 0,50 mètre.
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

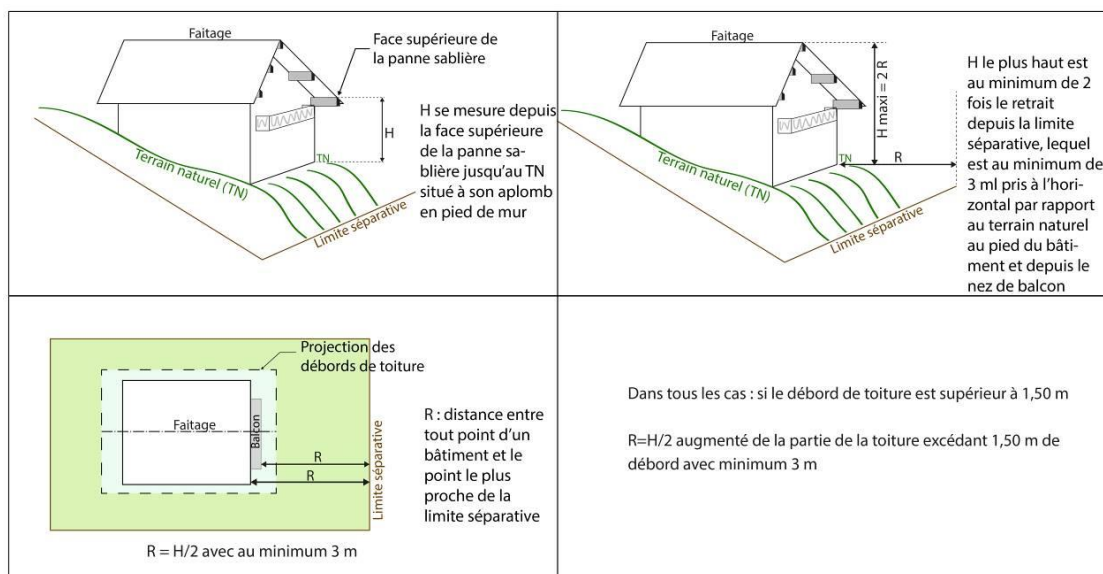
7-1 : Les constructions peuvent être implantées jusque sur les limites séparatives.

7-2 : Toutefois les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter de l'alignement le long des voies suivantes :

- Au Chef-Lieu, le long des RD 902, 909 et de la rue du Mont-Blanc.
- Au Fayet, le long de la RN 1205 rive gauche du Bon Nant, le long de la rue de la Poste et de la rue de la Gare,

7-3 : Les constructions annexes, à l'exception des mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement, peuvent être implantées jusqu'en limite séparative si leur hauteur par rapport au terrain naturel ne dépasse pas 4 mètres et si le linéaire de bâti implanté sur la limite de la parcelle n'excède pas 12 mètres.

7-4 : En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m, conformément au mode de calcul fixé sur le schéma ci-dessous.



L'orientation des constructions est donnée à titre indicatif, les schémas ci-dessus sont simplement destinés à illustrer la règle d'implantation.

Pour les balcons venant en saillie des façades, le recul est de H/2 avec un minimum de 3 mètres depuis les limites séparatives.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau du terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les débords de toiture jusqu'à 1.50 mètre maximum.
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

7-5 Toutefois pour les constructions réalisées sur des unités foncières situées le long et à l'aval de la rue de la Comtesse, en rive droit du torrent du Dard : en cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la marge minimum de retrait est fixée à 1,90 si la construction génère des vues

directes sur la propriété voisine en vis à vis et à 0,60 si la construction génère des vues obliques sur la propriété voisine en vis à vis.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions principales sont implantées en retrait l'une par rapport à l'autre sur une même parcelle, elles devront respecter une marge de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute* avec un minimum de 3 mètres mesurés de mur à mur.

Cette règle de recul ne prend pas en compte les débords de toiture tels que définis à l'article 1-b des annexes.

* *Mesure de la hauteur : voir définition en annexe du présent règlement.*

Ces règles de retrait fixées ne s'appliquent pas aux constructions annexes ainsi qu'aux constructions enterrées recouvertes d'une dalle au niveau du sol.

Toutefois, ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics
- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau du terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...).
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle. Toutefois en UA 1, l'emprise au sol est fixée à 70% de la surface de la parcelle sauf pour les constructions ou infrastructures enterrées, notamment parkings souterrains pour lesquels il n'est pas fixé de règle (voir définition de l'emprise au sol en annexe I).

Toutefois, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul des hauteurs sont précisées dans les définitions, en annexe du présent règlement.

Pour les secteurs de la zone UA inclus à l'intérieur des zones délimités sur les plans ci-joints : les hauteurs maximales applicables sont celles qui sont mentionnées sur ces plans.

Constructions annexes, y compris les mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement : leur hauteur est limitée à 4 mètres, au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

Toutefois, ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau du terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

Zone UA : Chef Lieu - Modalités particulières de calcul de la hauteur

Pour les parcelles ayant un ou plusieurs cotés bordés par une rue, une place ou un espace public, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'espace public en contiguïté avec la limite parcellaire située au même niveau que la partie haute de la parcelle ou en amont de celle-ci, sur une profondeur maximale de 20 mètres mesurée à partir de la marge d'implantation ou de retrait fixée à l'article 6 du règlement de la zone. A partir de ce niveau, la construction pourra être réalisée jusqu'au niveau bas du terrain d'assiette sur laquelle elle s'appuie sans limitation de hauteur ni de nombre de niveaux.

Au-delà de cette marge de 20 mètres de profondeur, les hauteurs sont mesurées par rapport au terrain naturel, en respectant les règles applicables en cas de terrain en pente telles qu'elles sont présentées en annexe.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Implantation sur la parcelle, adaptation à la pente

Les constructions doivent être implantées sur le terrain d'assiette en prenant en compte l'impératif de bouleverser au minimum le terrain naturel. Le projet doit être adapté à la forme du terrain, à sa configuration et à sa topographie, il doit épouser le plus naturellement possible la pente naturelle. L'autorisation de construire ou d'aménager pourra être interdite si elle se traduit par des affouillements ou exhaussements de sols inutiles ou excessifs.

- Toitures :

Les toitures seront à pentes, avec un degré de pente compris entre 35% et 70%, sauf en cas de toiture à 4 pentes ou de toitures « à la Mansart » pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments constructifs de faible surface composant l'articulation de deux corps de construction : porche, galerie couverte... Par ailleurs les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement si cela permet de préserver un cône de vue, depuis l'espace public, vers un élément de paysage remarquable ou une meilleure insertion avec le bâti environnant. Les éléments constructifs nécessaires aux sorties d'escaliers ou d'ascenseurs sont autorisés sur les toitures terrasses à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration architecturale soignée.

Les ouvertures prévues dans le plan de la toiture (châssis de toit, outeau, chien assis...) doivent être positionnées et dimensionnées de manière à respecter l'équilibre architectural de la construction.

Leur nombre, leur dimension et leur implantation ne devra pas nuire à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement. Pour cela elles seront, dans la mesure du possible, situées dans l'alignement vertical des ouvertures de façade et alignées sur le même plan horizontal.

Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont autorisées, sans qu'il soit fixé un degré de pente à condition :

- qu'elles recouvrent un élément de construction de faible proportion, accolé à la construction principale. Dans ce cas la toiture ne devra pas dépasser l'emprise de la construction sur laquelle elle est accolée.
- ou bien qu'elles recouvrent une construction annexe d'une construction principale, telle que définie dans les annexes du présent règlement, accolée à un mur

mitoyen ou à un mur de soutènement dont la hauteur excède celle de la construction.

- Gabarits : Dans la zone UA du Fayet, les constructions d'un seul tenant, ne sont autorisées que dans une profondeur de 20 mètres maximum calculée à partir de l'alignement. Au-delà de cette profondeur pourront être réalisées une ou plusieurs autres constructions séparées de la première et respectant les règles de retrait fixées à l'article 8.

- Façades :

En cas d'ouverture, les linteaux devront être horizontaux.

- Façades sur rue : lorsqu'elles sont implantées à l'alignement, des décrochements ponctuels peuvent être prévus pour animer les façades. Lorsque le linéaire implanté à l'alignement excède 20 mètres, un tel décrochement doit obligatoirement être réalisé, de manière significative, par tranche de 20 mètres linéaires de façade.

- Garages collectifs couverts : ils doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité qui assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

- L'ensemble des éléments extérieurs constitutif d'un bâtiment (balcon...), doit être compris sous l'emprise du débord de toiture, sauf s'ils sont situés en rez-de-chaussée.

- Balcons :

Occultation : en cas de pose de dispositifs d'occultation des balcons, ces dispositifs devront s'intégrer à l'architecture de la façade et devront être homogènes sur l'ensemble de la construction.

- Dispositifs utilisant les énergies renouvelables : voir recommandations annexées au présent règlement

Toutefois, ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics
- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...).
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

- Clôtures :

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

En cas de création d'un mur de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur, il devra être recherché toute solution visant à limiter l'impact visuel du mur : par exemple, un décroché horizontal sera créé afin de rompre la verticalité du mur et dans la mesure du possible d'y introduire un habillage végétal.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des constructions projetées. Les normes à respecter pour la taille et la dimension des places de stationnement à réaliser sont précisées en annexe du présent règlement (Point n°5).

Les parkings ou garages devront être localisés de manière à être facilement accessibles, à permettre un accès aisé aux véhicules y compris aux véhicules de secours et à éviter, dans toute la mesure du possible, la création de voies ou chemins d'accès sur la parcelle, notamment si elle est en pente.

Dans tous les cas de figure, doivent être privilégiés les choix de localisation au plus près possible de l'accès au terrain et évitant la création de voies ou chemins de circulation sur la parcelle, susceptibles de générer des terrassements inutiles ou superflus.

Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction

➤ 12-1 : Pour les constructions à usage d'habitation collective, de résidences de tourisme, hôtelières ou assimilées

50% minimum de ces places au moins doivent être aménagés en sous-sol. Dans le cas où la réalisation de ces places en sous-sol s'avèrerait impossible pour des raisons techniques ou architecturales, ces places devront être couvertes. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol. Si l'ensemble des places est réalisé en sous-sol ou si elles sont couvertes, au moins 50% des places devront rester accessibles en permanence c'est-à-dire ouvertes et non cloisonnées.

- Pour les constructions nouvelles :

Une place et demi de stationnement par tranche de 50 m² de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur avec un minimum d'une place et demi par logement. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les constructions accompagnées d'un changement de destination :

Dès lors que les travaux s'inscrivent dans une restructuration de fond, le nombre de places de stationnement est d'une place et demie par tranche de 75 m² de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- Pour les constructions à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements :

Par logement, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement, dont une au moins sera couverte.

Toutefois, en cas de réhabilitation de fond d'un bâtiment existant accompagnée d'un changement de destination de la surface de plancher pour réaliser des logements, le nombre minimum de place est fixé à une place et demie par logement.

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- deux places de stationnement par trois chambres
- deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

➤ 12-2 : Pour les constructions à usage artisanal avec point de vente et de commerce

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement

➤ **12-3 : Pour les constructions à usage artisanal (sans point de vente) ou industriel**

Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

➤ **12-4 : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement.

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

➤ **12-5 : Pour les autres catégories de constructions autorisées dans la zone : bureaux, constructions à usage agricole ou forestière, constructions à usage d'entrepôt**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'opération de construction.

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité.

ARTICLE UA 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 mètres par rapport aux limites des emprises réelles de la chaussée (partie goudronnée) ou aux limites des emprises des trottoirs jouxtant l'unité foncière.

Les espaces libres, hors voirie et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts paysagés.

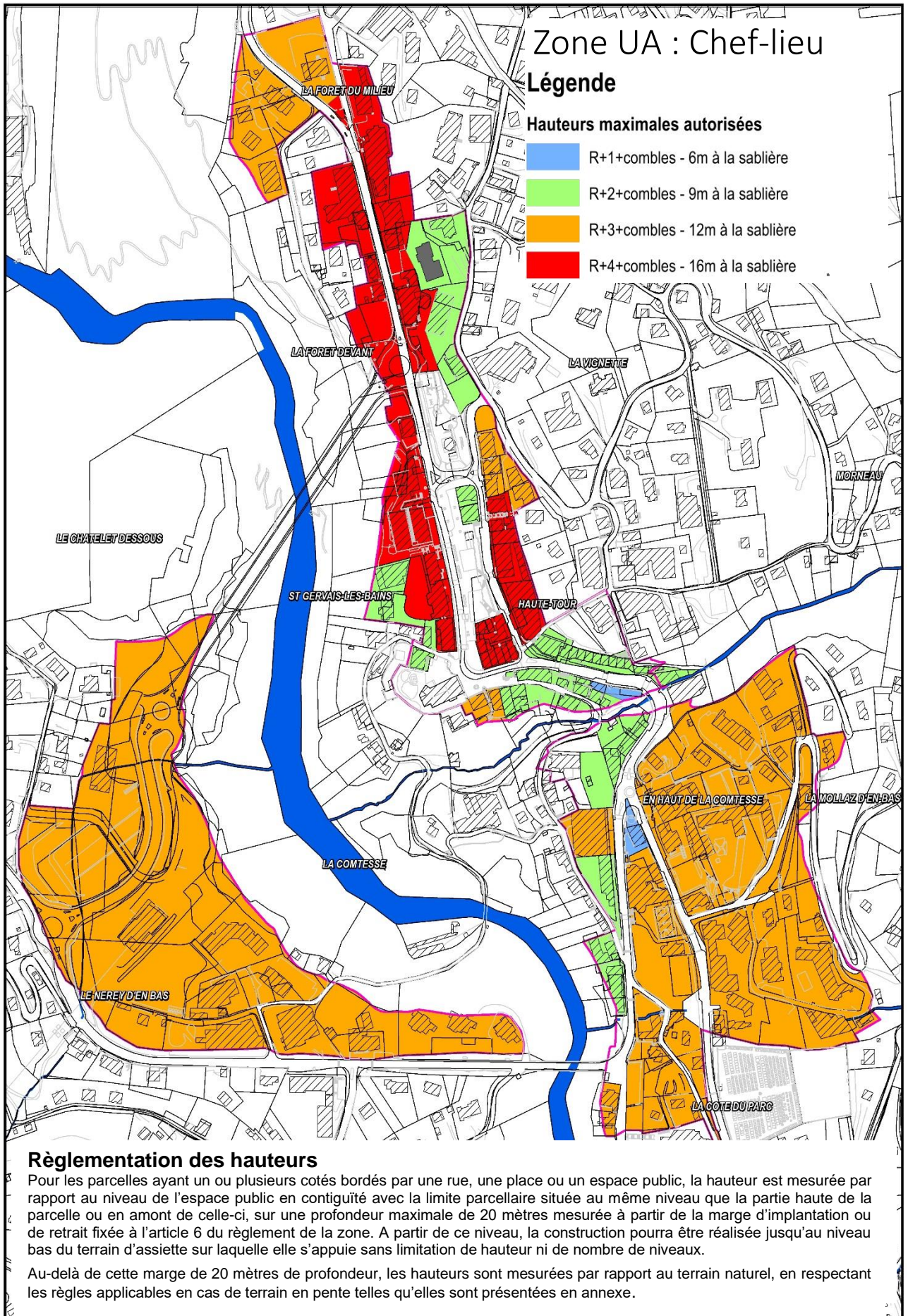
Pour les voiries et les aires de stationnement, sont préconisés les matériaux perméables.

Les espaces identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leur caractère naturel et paysagé, la minéralisation des sols et notamment la création de parking y sont interdits. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



Zone UA : Le Fayet



Règlementation des hauteurs

Pour les parcelles ayant un ou plusieurs côtés bordés par une rue, une place ou un espace public, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'espace public en contiguïté avec la limite parcellaire sur une profondeur maximale de 20m mesurée à partir de la marge d'im-plantation ou de retrait fixée à l'article 6 du règlement de la zone.

Au delà de cette marge, les hauteurs sont mesurées par rapport au terrain naturel, en respec-tant les règles applicables en cas de terrain en pente telles qu'elles sont présentées en annexe du règlement.

Hauteurs maximales autorisées

- R+2+combles - 9m à la sablière
- R+3+combles - 12m à la sablière
- R+4+combles - 15m à la sablière

CHAPITRE II – ZONE UB

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux prévus à l'article 2,
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement des caravanes,
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- A l'intérieur des secteurs concernés par une trame particulière non aedificandi, prise en application de l'article R. 151-31-2 du Code de l'urbanisme (voir plan de zonage), toute construction est interdite.

En secteur UBh : les constructions à usage d'habitation sont interdites si elles ne sont pas liées à une construction destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, ou aux activités commerciales. – Précision : la notion « de construction destinée à l'hébergement hôtelier » comprend toutes ses formes, qu'il s'agisse notamment d'hôtellerie traditionnelle, de résidences hôtelières ou de résidences de tourisme.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans les conditions suivantes:
 - s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées dans le cadre du présent règlement,
 - s'ils ont pour objet la réalisation d'aires de jeux, de sports ou de stationnement.
- Les activités artisanales sont admises dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de L 430.5 du Code de l'urbanisme. En conséquence, sur la base de l'article 430.5 2^{ème} paragraphe du même code, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située.

Les bâtiments repérés sur le document graphique au titre du patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être protégés et valorisés. Leur dénaturation et leur démolition est interdite.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, ainsi qu'un déneigement commode.

La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et du nombre de logements déjà desservis.

3.2 L'accès à la parcelle depuis la voie d'accès mentionnée à l'alinéa 3-1

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 5 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils doivent suivre autant que possible la pente la plus aisée, à la manière de la voirie traditionnelle, afin que l'implantation des constructions le long de leur tracé se fonde le plus possible dans le paysage
- Leur réalisation doit entraîner le minimum d'affouillements, de déblais et de remblais ;
- Ils doivent avoir une largeur de 5 m minimum, hors talus ;
- Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités (voie en impasse) si le relief empêche ce raccordement, sous réserve d'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) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UB 4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 : Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 : Assainissement eaux usées :

Toute construction qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4-3 : Eaux pluviales :

- Si la parcelle est desservie par le réseau public d'eaux pluviales, les eaux collectées devront être rejetées dans le réseau, selon les modalités définies par le service gestionnaire. Toutefois le rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental est interdit, sauf accord du gestionnaire.

- Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'eaux pluviales, ou si le réseau a une capacité insuffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ou pour assurer la maîtrise des débits dans le réseau, (sous réserve de l'application du PPR dans certaines zones, voir dispositions du PPR en annexe du présent dossier)

- Dans tous les cas, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération sous réserve du respect des prescriptions fixées par le PPRn, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

- Si les eaux rejetées risquent d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 10 places notamment), des dispositifs de pré-traitement (dessableurs, déshuileurs) devront être installés.

4-4 : Electricité – télécommunications :

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m au minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, sauf dispositions particulières fixées à l'alinéa suivant.

Le long de certaines voies ou portions de voies départementales, elles doivent respecter des marges de retrait plus importantes, ces marges sont rappelées dans l'annexe II du présent règlement.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions d'intérêt collectif, destinées aux équipements collectifs ou nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait la marge minimum est fixée à 0,50 mètres.

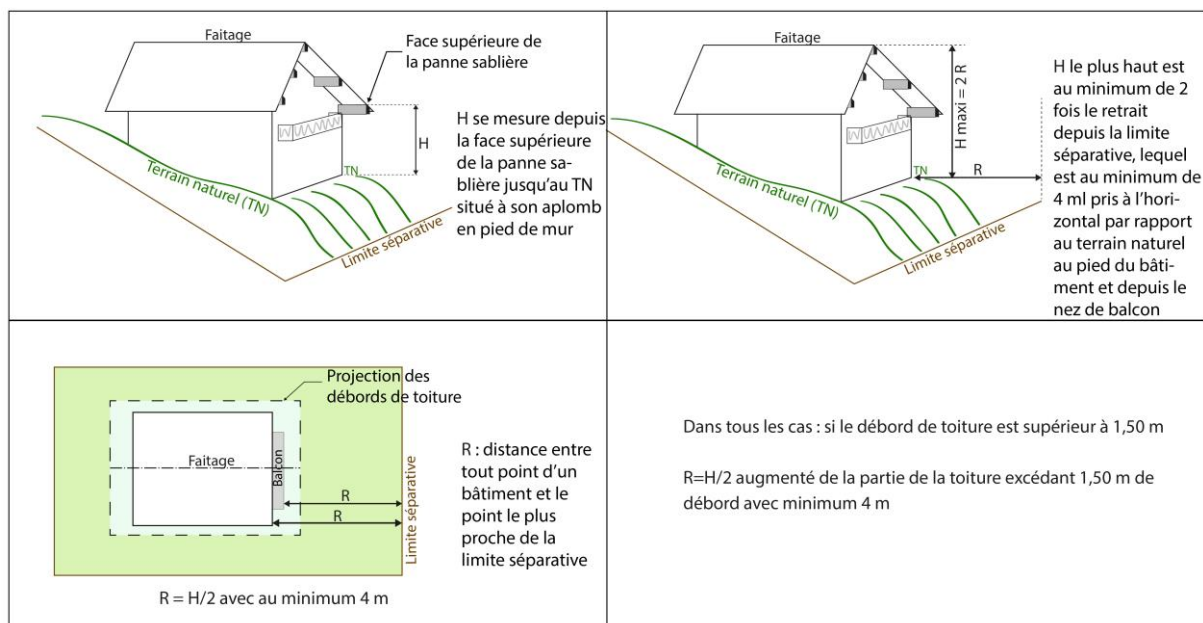
ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Marge de retrait : la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, conformément au mode de calcul fixé sur le schéma ci-dessous.

Ces règles de retrait fixées ne s'appliquent pas :

- aux constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau du terrain naturel, tels que les parcs de stationnement souterrains.
- aux constructions annexes séparées du bâtiment principal (telles que définies à l'article 4 des annexes) et aux postes de transformation électrique qui peuvent être implantées jusqu'en limite séparative sous réserve que :
 - leur hauteur par rapport au terrain ne dépasse pas 4 m au faitage, et leur longueur sur limite n'excède pas 12 m
 - la longueur du bâtiment sur limite n'excède pas 12 m.



L'orientation des constructions est donnée à titre indicatif, les schémas ci-dessus sont simplement destinés à illustrer la règle d'implantation.

Pour les balcons venant en saillie des façades, le recul est de $H/2$ avec un minimum de 4 m depuis les limites séparatives.

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des servitudes de « cour commune » en vue de déroger à la règle de retrait depuis la limite séparative. Lorsqu'une telle servitude est constituée, en application de l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la distance d'implantation d'un bâtiment ne se calcule plus par rapport à la limite séparative, mais par rapport à la limite opposée de la « cour commune ».

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions principales sont implantées en retrait l'une par rapport à l'autre sur une même parcelle, elles devront respecter une marge de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute* avec un minimum de 8 m mesurés de mur à mur.

Ces règles de retrait fixées ne s'appliquent pas aux constructions enterrées recouvertes d'une dalle au niveau du sol.

* Mesure de la hauteur : voir définition en annexe du présent règlement.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 65% de la surface de la parcelle, pour les constructions à usage d'hôtels et à 35% pour les autres catégories de construction. (voir définition de l'emprise au sol dans l'annexe I du présent règlement). Toutefois il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul des hauteurs sont précisées dans les définitions, en annexe du présent règlement.

La hauteur maximale autorisée est fixée de la manière suivante :

La hauteur des constructions est limitée à 9.50 m. Le nombre de niveaux est par ailleurs limité à R+2+combles. Les combles peuvent être aménagés ou aménageables.

Constructions annexes : y compris les mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement : leur hauteur est limitée à 4 m, au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...).

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

Implantation sur la parcelle, Adaptation à la pente :

Les constructions doivent être implantées sur le terrain d'assiette en prenant en compte l'impératif de bouleverser au minimum le terrain naturel. Le projet doit être adapté à la forme du terrain, à sa configuration et à sa topographie, il doit épouser le plus naturellement possible la pente naturelle. L'autorisation de construire ou d'aménager pourra être interdite si elle se traduit par des affouillements ou exhaussements de sols inutiles ou excessifs.

Façades :

Est préconisé le choix d'un style inspiré de l'architecture de ville de montagne, qu'elle soit classique ou contemporaine avec des revêtements plutôt minéraux ; pierres, enduits... L'usage du bois est toutefois autorisé.

En cas d'ouverture, les linteaux devront être horizontaux.

Toitures :

- Les toitures seront à pentes, avec un degré de pente compris entre 35 et 50 %, sauf en cas de toiture à 4 pentes ou de toitures « a la Mansart » pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente. Toutefois la pente de toiture peut être supérieure à celle prévue précédemment, pour la réhabilitation ou l'extension d'une construction présentant un caractère patrimonial local.

Les ouvertures dans le plan de la toiture (châssis de toit, outreau, chien assis...) sont autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

- L'ensemble des éléments extérieurs constitutif d'un bâtiment (balcon...) doit être compris sous l'emprise du débord de toiture sauf s'ils sont situés en rez de chaussée.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments constructifs de faible surface composant l'articulation de deux corps de construction : porche, galerie couverte...ou bien si elles sont enterrées et leur partie supérieure végétalisée.
- Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont autorisées à condition :
 - Qu'elles recouvrent un élément de construction de faible proportion, accolé à la construction principale. Dans ce cas la toiture ne devra pas dépasser l'emprise de la construction sur laquelle elle est accolée.
 - Ou bien qu'elles recouvrent une construction annexe d'une construction principale, telle que définie dans les annexes du présent règlement, accolée à un mur mitoyen ou à un mur de soutènement dont la hauteur excède celle de la construction.

Garages collectifs couverts : ils doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité qui assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

Balcons : occultation : en cas de pose de dispositifs d'occultation des balcons, ces dispositifs devront s'intégrer à l'architecture de la façade et devront être homogènes sur l'ensemble de la construction.

- Dispositifs utilisant les énergies renouvelables : voir recommandations annexées au présent règlement

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

Clôtures :

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Sur une largeur de 8 m de part et d'autre des pistes de ski, ne sont autorisées que les clôtures démontables, avant et durant toute la saison d'ouverture du domaine skiable, qui ne créent pas d'obstacle pour les skieurs.

En cas de création d'un mur de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur, il devra être recherché toute solution visant à limiter l'impact visuel du mur : par exemple, un décroché horizontal sera créé afin de rompre la verticalité du mur et dans la mesure du possible d'y introduire un habillage végétal.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des constructions projetées. Les normes à respecter pour la taille et la dimension des places de stationnement à réaliser sont précisées en annexe du présent règlement (Point n°5).

Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction

- **12-1 :** Pour les constructions à usage d'habitation collective, de résidences de tourisme, hôtelières ou assimilées

50% minimum de ces places au moins doivent être aménagés en sous-sol. Dans le cas où la réalisation de ces places en sous-sol s'avèrerait impossible pour des raisons techniques ou architecturales, ces places devront être couvertes. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

Si l'ensemble des places est réalisé en sous-sol ou si elles sont couvertes, au moins 50 % des places devront rester accessibles en permanence c'est-à-dire ouvertes et non cloisonnées

En application de l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- Pour les constructions nouvelles :

Une place et demi de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur avec un minimum de une place et demi par logement. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les constructions accompagnées d'un changement de destination :

Dès lors que les travaux s'inscrivent dans une restructuration de fond, le nombre de places de stationnement est de une place et demi par tranche de 75 m² de surface de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements :

Par logement, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement, dont une au moins sera couverte.

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

- deux places de stationnement par trois chambres
- deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

- **12-2 :** Pour les constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

- **12-3 :** Pour les constructions à usage de commerce

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

➤ **12-4 : Pour les constructions à usage artisanal ou industriel**

Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

➤ **12-5 : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

➤ **12-6 : Pour les autres catégories de constructions autorisées dans la zone : constructions à usage agricole ou forestière, constructions à usage d'entrepôt**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'opération de construction. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE D'AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 m par rapport aux limites des emprises réelles de la chaussée (partie goudronnée) ou aux limites des emprises des trottoirs jouxtant l'unité foncière.

Les espaces libres, hors voirie et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts paysagés. Pour les voiries et les aires de stationnement, sont préconisés les matériaux perméables.

ARTICLE UB 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III – ZONE UC

ARTICLE UC 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux prévus à l'article 2,
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement des caravanes,
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- A l'intérieur des secteurs concernés par une trame particulière non aedificandi, prise en application de l'article R. 151-31-2 du Code de l'urbanisme (voir plan de zonage), toute construction est interdite.

ARTICLE UC 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITONS PARTICULIERES

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit conservé sur la parcelle un minimum de 100 m² d'espace libre de pleine terre par logement créé Ces 100 m² sont mesurés en prenant la surface de la parcelle, déduction faite de tout ce qui rentre dans l'emprise au sol : ouvrages soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux. (Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à la zone UC correspondant au village de Saint-Nicolas de Véroce).

- Les constructions à usage d'habitation, de résidence de tourisme, hôtelière ou assimilées, ne sont autorisées que dans la limite de 450 m² de surface de plancher d'un seul tenant. Si les droits à construire excèdent une surface de plancher de 450 m², ils ne pourront être utilisés en un seul volume, ils seront séparés en plusieurs volumes dont aucun n'excèdera 450 m² de surface de plancher, en respectant les règles de retrait mentionnées à l'article 8.

- La création ou l'agrandissement de bâtiments à usage agricole sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une construction d'habitation.

- Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de L 430.5 du Code de l'urbanisme. En conséquence, sur la base de l'article 430.5 2^{ème} paragraphe du même code, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située.

Les bâtiments repérés sur le document graphique au titre du patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être protégés et valorisés. Leur dénaturation et leur démolition est interdite.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans les conditions suivantes :

- s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées dans le cadre du présent règlement,
- s'ils ont pour objet la réalisation d'aires de jeux, de sports ou de stationnement.

- Les activités artisanales sont admises dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Pour les sièges d'exploitations agricoles existants à la date d'application du présent règlement, sont autorisées les extensions ainsi que les constructions de bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, ainsi qu'un déneigement commode.

La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

3.2 L'accès à la parcelle depuis la voie d'accès mentionnée à l'alinéa 3-1

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 4 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %. Toutefois pour les constructions réalisées au-dessus d'une altitude de 1 000 mètres, un degré de pente inférieur pourra être exigé pour tenir compte des difficultés d'accès liées aux conditions climatiques.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils doivent suivre autant que possible la pente la plus aisée, à la manière de la voirie traditionnelle, afin que l'implantation des constructions le long de leur tracé se fonde le plus possible dans le paysage
- Leur réalisation doit entraîner le minimum d'affouillements, de déblais et de remblais ;
- Ils doivent avoir une largeur de 4 m minimum, hors talus ;
- Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités (voie en impasse) si le relief empêche ce raccordement, sous réserve d'être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 : Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 : Assainissement eaux usées :

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Lorsqu'il n'existe pas, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés. Ils devront être conformes à la réglementation en vigueur et conçus de manière à pouvoir être raccordé au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ils devront tenir compte de la nature du sol et respecter les prescriptions mentionnées dans l'étude du schéma de mise en œuvre de l'assainissement autonome.

4-3 : Eaux pluviales :

- Si la parcelle est desservie par le réseau public d'eaux pluviales, les eaux collectées devront être rejetées dans le réseau, selon les modalités définies par le service gestionnaire. Toutefois le rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental est interdit, sauf accord du gestionnaire.

- Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'eaux pluviales, ou si le réseau a une capacité insuffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ou pour assurer la maîtrise des débits dans le réseau, (sous réserve de l'application du PPR dans certaines zones, voir dispositions du PPR en annexe du présent dossier).

- Dans tous les cas, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération sous réserve du respect des prescriptions fixées par le PPRn, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

- Si les eaux rejetées dans le réseau risquent d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 10 places notamment), des dispositifs de pré-traitement (dessableurs, déshuileurs) devront être installés.

4-4 : Electricité – télécommunications :

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m au minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, sauf dispositions particulières fixées à l'alinéa suivant. Toutefois, dans la zone UC correspondant au village de Saint-Nicolas de Véroce, les constructions peuvent être implantées à l'alignement le long de la RD 43.

Le long de certaines voies ou portions de voies nationales ou départementales, les constructions doivent respecter des marges de retrait plus importantes, ces marges sont rappelées dans l'annexe II du présent règlement.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

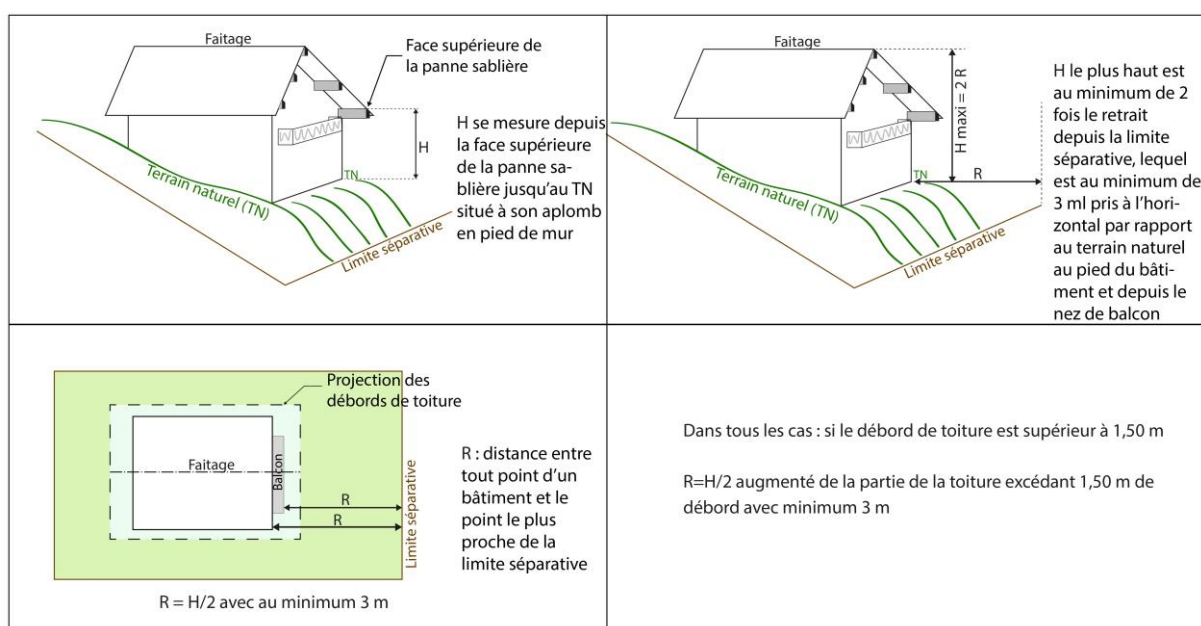
- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain

- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions d'intérêt collectif, destinées aux équipements collectifs ou nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait la marge minimum est fixée à 0,50 mètres.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance de retrait comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m, conformément au mode de calcul fixé sur le schéma ci-dessous.



L'orientation des constructions est donnée à titre indicatif, les schémas ci-dessus sont simplement destinés à illustrer la règle d'implantation.

Pour les balcons venant en saillie des façades, le recul est de H/2 avec un minimum de 3 m depuis les limites séparatives.

Toutefois, dans le secteur UC correspondant au village de Saint Nicolas de Véroce, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable érigé en limite.

Les constructions annexes séparées du bâtiment principal, à l'exception des mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement, peuvent être implantées jusqu'en limite séparative sous réserve que leur hauteur par rapport au terrain ne dépasse pas 4 m en limite de parcelle. Dans ce cas la longueur du bâtiment implanté sur la limite séparative ne doit pas excéder 12 m.

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des servitudes de « cour commune » en vue de déroger à la règle de retrait depuis la limite séparative. Lorsqu'une telle servitude est constituée, en application de l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la distance d'implantation d'un bâtiment ne se calcule plus par rapport à la limite séparative, mais par rapport à la limite opposée de la « cour commune ».

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques

- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour l'application des règles suivantes, les marges de retrait doivent être calculées par rapport au nu des balcons.

Lorsque deux constructions principales sont implantées en retrait l'une par rapport à l'autre sur une même parcelle, elles devront respecter une marge de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute* avec un minimum de 8 m mesurés de mur à mur.

Ces règles de retrait fixées ne s'appliquent pas aux constructions annexes ainsi qu'aux constructions enterrées recouvertes d'une dalle au niveau du sol.

Mesure de la hauteur : voir définition en annexe du présent règlement.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée à 55 % de la surface de la parcelle pour les constructions à usage d'hôtels et à 30% pour les autres catégories de construction (voir définitions de l'emprise au sol en annexe I).

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des constructions liées aux services d'intérêts collectifs

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul des hauteurs sont précisées dans les définitions, en annexe du présent règlement.

La hauteur maximale autorisée est fixée de la manière suivante :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 9.50 m pour les hôtels. Le nombre de niveaux est par ailleurs limité à R+2+Combles
- 6.50 m dans tous les autres cas et notamment pour les logements. Toutefois pour la zone UC correspondant au village de Saint Nicolas de Véroce cette hauteur est portée à 7 mètres. Le nombre de niveaux est par ailleurs limité à R+1+combles. Les combles peuvent être aménagés ou aménageables.

Constructions annexes : y compris les mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement : leur hauteur est limitée à 4 m, au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions suivantes sont obligatoires.

Règle générale :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

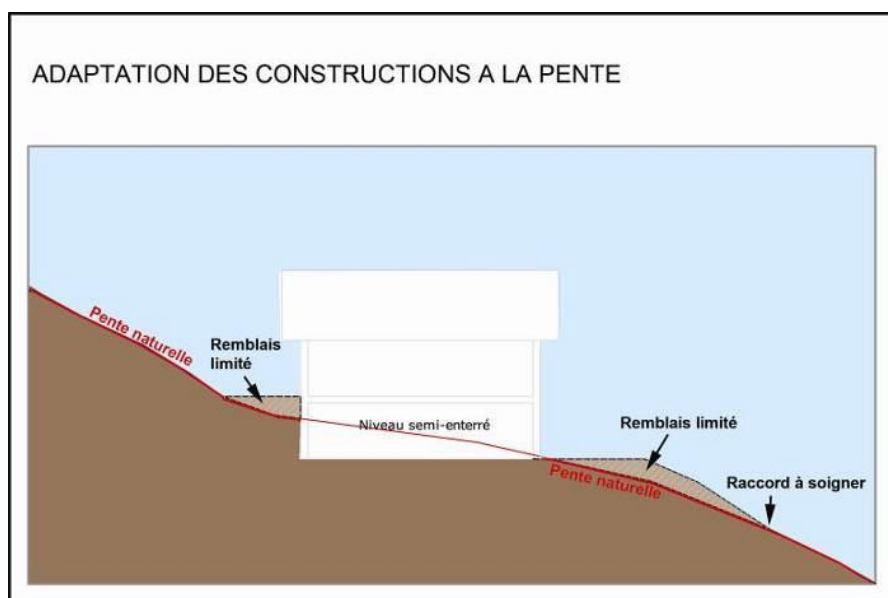
Règles particulières :

Implantation sur la parcelle- Adaptation à la pente :

Les constructions doivent être implantées sur le terrain d'assiette en prenant en compte l'impératif de bouleverser au minimum le terrain naturel. Le projet doit être adapté à la forme du terrain, à sa configuration et à sa topographie, il doit épouser le plus naturellement possible la pente naturelle. L'autorisation de construire ou d'aménager pourra être interdite si elle se traduit par des affouillements ou exhaussements de sols inutiles ou excessifs.

Adaptation des constructions à la pente

Les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain, comme le faisaient les constructions traditionnelles. En conséquence, les mouvements de terre seront limités à ce qui est strictement nécessaire. Sur la partie aval de la construction, les remblais en surélévation par rapport au terrain naturel seront limités au minimum indispensable, la partie de la construction située en amont sera de préférence, en partie encastrée dans le terrain naturel conformément au croquis joint.

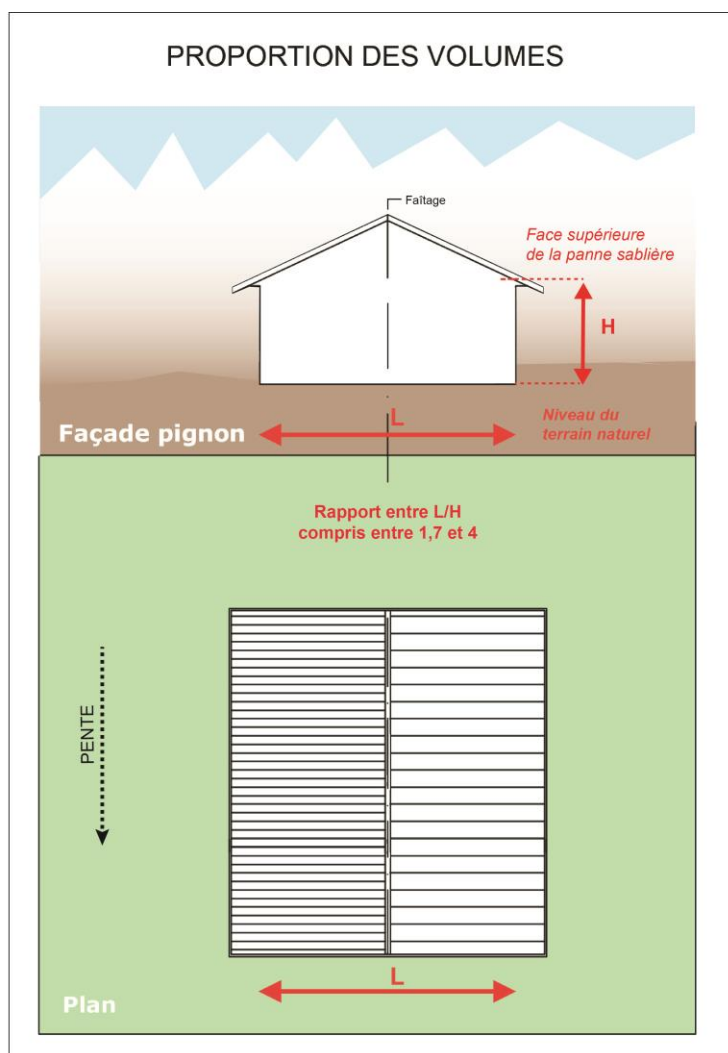


Règles de gabarit et de proportion des volumes

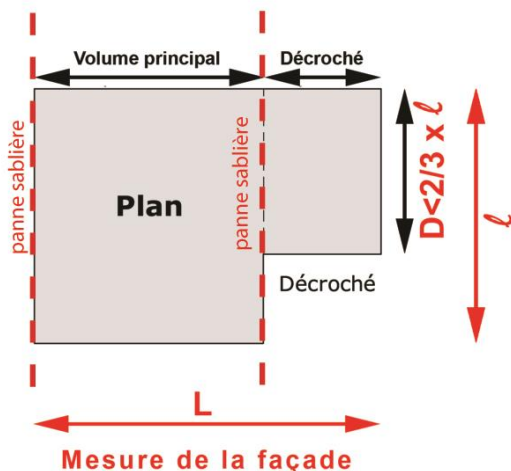
Les constructions et leurs annexes attenantes au bâtiment principal doivent au surplus s'inscrire dans un volume défini :

- par la longueur des façades (pignon) de 20 m maximum
- par un rapport entre la longueur de la façade et la hauteur de la façade (L par rapport à H) mesurée sur la panne sablière du volume principal de la construction qui sera compris entre 1.7 et 4 (la hauteur du volume secondaire n'est pas prise en compte si son linéaire est inférieur à 2/3 du linéaire total) jusqu'au point, situé à la verticale, du sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas la façade prise en compte pour le calcul de la longueur de façade est la façade aval.



En cas de décroché de façade, la longueur de la façade est mesurée conformément aux croquis suivant :



Toutefois, si le décroché est à usage de garage, il n'est pas pris en compte dans le calcul du linéaire de façade à condition qu'il soit inférieur à 2/3 du linéaire total.

Toutefois ces règles de gabarit et de volume ne s'appliquent pas :

- aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux annexes dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.
- aux constructions en madrier traditionnel de type « mazot savoyard » tels que définis en annexe.
- aux travaux sur des constructions existantes, si d'autres dispositions permettent d'améliorer la volumétrie et de rééquilibrer l'aspect général de la construction.

Façades : - Aspect extérieur :

Le choix des couleurs et des matériaux sera effectué dans le souci de garantir la qualité de l'aspect extérieur de la construction, en s'inspirant de l'aspect extérieur des constructions traditionnelles de la région, ce qui n'exclut pas le recours à une architecture ou à des éléments d'architecture contemporaine.

Les constructions neuves seront composées avec des volumes et des façades dont les proportions ne seront pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles, notamment dans les proportions du bois et de la maçonnerie en façades,

- les bois seront d'une teinte sombre dérivée de leur aspect naturel,
- les éléments de pannes de toitures, les encadrements des ouvertures, les garde-corps des balcons et les volets peuvent être peints,
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.

En cas d'ouverture, les linteaux devront être horizontaux.

Toitures :

Les toitures seront à pentes.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35 % et 50 %

La pente de toiture peut être supérieure en cas de travaux de réhabilitation ou d'extension d'une construction présentant un caractère patrimonial local.

Les ouvertures dans le plan de la toiture sont autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas excéder 0,78 m de large et 0,98 m de haut.

Les ouvertures avec surélévation de toit de type chien assis, outeau... sont interdites.

Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont autorisées, sans qu'il soit fixé un degré de pente à condition :

- qu'elles recouvrent un élément de construction de faible proportion, accolé à la construction principale. Dans ce cas la toiture ne devra pas dépasser l'emprise de la construction sur laquelle elle est accolée.
- ou bien qu'elles recouvrent une construction annexe d'une construction principale, telle que définie dans les annexes du présent règlement, accolée à un mur mitoyen ou à un mur de soutènement dont la hauteur excède celle de la construction.

L'ensemble des éléments extérieurs constitutif d'un bâtiment (balcon...) doit être compris sous l'emprise du débord de toiture sauf s'ils sont situés en rez de chaussée

Annexes :

Les annexes doivent être réalisées avec le même soin que les constructions principales

Balcons :

Occultation : en cas de pose de dispositifs d'occultation des balcons, ces dispositifs devront s'intégrer à l'architecture de la façade et devront être homogènes sur l'ensemble de la construction.

- Dispositifs utilisant les énergies renouvelables : voir recommandations annexées au présent règlement

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

Par ailleurs, les règles de gabarit et de proportion prévues au présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux bâtiments emblématiques destinés à l'accueil d'équipements collectifs.
- aux mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement.

Clôtures :

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Sur une largeur de 8 m de part et d'autre des pistes de ski, ne sont autorisées que les clôtures démontables, avant et durant toute la saison d'ouverture du domaine skiable, qui ne créent pas d'obstacle pour les skieurs.

En cas de création d'un mur de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur, il devra être recherché toute solution visant à limiter l'impact visuel du mur : par exemple, un décroché horizontal sera créé afin de rompre la verticalité du mur et dans la mesure du possible d'y introduire un habillage végétal.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des constructions projetées. Les normes à respecter pour la taille et la dimension des places de stationnement à réaliser sont précisées en annexe du présent règlement (Point n°5).

Les parkings ou garages devront être localisés de manière à être facilement accessibles, à permettre un accès aisé aux véhicules y compris aux véhicules de secours et à éviter, dans toute la mesure du possible, la création de voies ou chemins d'accès sur la parcelle, notamment si elle est en pente. Dans tous les cas de figure, doivent être privilégiés les choix de localisation au plus près possible de l'accès au terrain et évitant la création de voies ou chemins de circulation sur la parcelle, susceptibles de générer des terrassements inutiles ou superflus.

Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction

- **12-1 : Pour les constructions à usage d'habitation collective, de résidences de tourisme, hôtelières ou assimilées**

50 % minimum de ces places au moins doivent être aménagés en sous-sol. Dans le cas où la réalisation de ces places en sous-sol s'avèrerait impossible pour des raisons techniques ou architecturales, ces places devront être couvertes. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

Si l'ensemble des places est réalisé en sous-sol ou si elles sont couvertes, au moins 50 % des places devront rester accessibles en permanence c'est-à-dire ouvertes et non cloisonnées.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- Pour les constructions nouvelles :

Une place et demi de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur avec un minimum de une place et demi par logement. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les constructions accompagnées d'un changement de destination :

Dès lors que les travaux s'inscrivent dans une restructuration de fond, le nombre de places de stationnement est de une place et demi par tranche de 75 m² de surface de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements :

Par logement, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement, dont une au moins sera couverte.

Hébergement hôtelier

- deux places de stationnement par trois chambres
- deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

➤ **12-2 : Pour les constructions à usage de bureaux**

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

➤ **12-3 : Pour les constructions à usage de commerce**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

➤ **12-4 : Pour les constructions à usage artisanal ou industriel**

Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

➤ **12-5 : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

➤ **12-6 : Pour les autres catégories de constructions autorisées dans la zone : constructions à usage agricole ou forestière, constructions à usage d'entrepôt**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'opération de construction. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité.

ARTICLE UC 13 –OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres, hors voirie et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts paysagés. Pour les voiries et les aires de stationnement, sont préconisés les matériaux perméables.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé sur la parcelle un minimum de 100 m² d'espace libre de pleine terre par logement créé. Ces 100 m² sont mesurés en prenant la surface de la parcelle, déduction faite de tout ce qui rentre dans l'emprise au sol : ouvrages soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux. Toutefois cette disposition ne s'applique pas à la zone UC correspondant au village de Saint Nicolas de Véroce.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 m par rapport aux limites de leurs emprises.

ARTICLE UC 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III – ZONE UD

En application de l'article R 151-21 du code l'urbanisme, 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, les règles du PLU seront appliquées par rapport aux limites des futurs lots issus de la division et non par rapport à l'ensemble du projet c'est-à-dire aux limites initiales de la parcelle avant division.

ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a- Sur l'ensemble de la zone UD

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux prévus à l'article 2,
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- Les entrepôts commerciaux,
- Les établissements industriels,
- Les carrières.
- A l'intérieur des secteurs concernés par une trame particulière non aedificandi, prise en application de l'article R. 151-31-2 du Code de l'urbanisme (voir plan de zonage), toute construction est interdite.

b- En secteur UD à l'exception des secteurs UDc1 et UDc2

- les parcs résidentiels de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes ainsi que leurs aires de stationnement,
- Les parcs et aires d'attraction,
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement des caravanes ainsi que les installations liées et nécessaires aux terrains de camping.

c- En secteur UDc1 et UDc2

Les interdictions visées au paragraphe b) ne s'appliquent pas au secteur UDc1 et UDc2.

Par contre en secteur UDc2 sont interdites les constructions à usage de logement. Cette interdiction ne porte pas sur l'hébergement lié au tourisme : habitations légères de loisirs, camping...

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitations sont autorisées à condition que soit conservé sur la parcelle un minimum de 250 m² d'espace libre de pleine terre par logement créé. Ces 250 m² sont mesurés en prenant la surface de la parcelle, déduction faite de tout ce qui rentre dans l'emprise au sol : ouvrages soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux

- Les constructions à usage d'habitation collective, de résidences de tourisme ou d'hébergement hôtelier ou assimilé, ne sont autorisées que dans la limite de 400 m² de surface de plancher d'un seul tenant. Si les droits à construire excèdent une surface de plancher de 400 m², ils ne pourront être utilisés en un seul volume, ils seront séparés en plusieurs volumes dont aucun n'excèdera 400 m² de surface de plancher, en respectant les règles de retrait mentionnées à l'article 8.

- La création ou l'agrandissement de bâtiments à usage agricole sont autorisés à condition, pour le bâtiment agricole, qu'il soit lié à une construction d'habitation.

- La création ou l'agrandissement de bâtiments à usage agricole sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une construction d'habitation.

- En secteurs UDc1 et UDc2, sont autorisées toutes nouvelles constructions et installations ainsi que les aménagements nécessaires à la mise aux normes des installations et équipements existants et au respect des normes issues de l'évolution actuelle et future de la réglementation.

- Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de L 430.5 du Code de l'urbanisme. En conséquence, sur la base de l'article 430.5 2^{ème} paragraphe du même code, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située.

- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments repérés sur le document graphique au titre du patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être protégés et valorisés. Leur dénaturation et leur démolition est interdite.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans les conditions suivantes :
 - s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées dans le cadre du présent règlement,
 - s'ils ont pour objet la réalisation d'aires de jeux, de sports ou de stationnement.
- Les activités artisanales sont admises dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Pour les sièges d'exploitations agricoles existants à la date d'application du présent règlement, sont autorisées les extensions ainsi que les constructions de bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation.
- Dans les espaces localisés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone restent autorisées, à condition :
 - Qu'elles préservent ou restaurent le caractère des zones qui seront qualifiées de humides au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008.
 - Que, si ces effets ne peuvent être évités, ils soient réduits ou compensés en application du Schéma directeur de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin versant de l'Arve. »

ARTICLE UD 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, ainsi qu'un déneigement commode.

La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

3.2 L'accès à la parcelle depuis la voie d'accès mentionnée à l'alinéa 3-1

- La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :
- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
 - il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 4 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %. Toutefois pour les constructions réalisées au-dessus d'une altitude de 1 000 mètres, un degré de pente inférieur pourra être exigé pour tenir compte des difficultés d'accès liées aux conditions climatiques.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils doivent suivre autant que possible la pente la plus aisée, à la manière de la voirie traditionnelle, afin que l'implantation des constructions le long de leur tracé se fonde le plus possible dans le paysage
- Leur réalisation doit entraîner le minimum d'affouillements, de déblais et de remblais ;
- Ils doivent avoir une largeur de 4 m minimum, hors talus ;
- Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités (voie en impasse) si le relief empêche ce raccordement, sous réserve d'être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UD 4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 : Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 : Assainissement eaux usées :

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Lorsqu'il n'existe pas, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés. Ils devront être conformes à la réglementation en vigueur et conçus de manière à pouvoir être raccordé au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ils devront tenir compte de la nature du sol et respecter les prescriptions mentionnées dans l'étude du schéma de mise en œuvre de l'assainissement autonome.

4-3 : Eaux pluviales :

- Si la parcelle est desservie par le réseau public d'eaux pluviales, les eaux collectées devront être rejetées dans le réseau, selon les modalités définies par le service gestionnaire. Toutefois le rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental est interdit, sauf accord du gestionnaire.

- Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'eaux pluviales, ou si le réseau a une capacité insuffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ou pour assurer la maîtrise des débits dans le réseau, (sous réserve de l'application du PPR dans certaines zones, voir dispositions du PPR en annexe du présent dossier)

- Dans tous les cas, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération sous réserve du respect des prescriptions fixées par le PPRn, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

- Si les eaux rejetées dans le réseau risquent d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 10 places notamment), des dispositifs de pré-traitement (dessableurs, déshuileurs) devront être installés.

4-4 : Electricité – télécommunications :

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES,

Sans objet.

ARTICLE UD 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

Elles devront respecter les marges minimales de retrait suivantes :

La distance de retrait de l'axe des voies doit être au moins égale à 7 m et à 4 m de la limite de l'emprise publique.

Toutefois, pour les constructions artisanales dont la présence est autorisée dans la zone, cette marge de retrait est fixée à 7 m de la limite des voies et des emprises publiques.

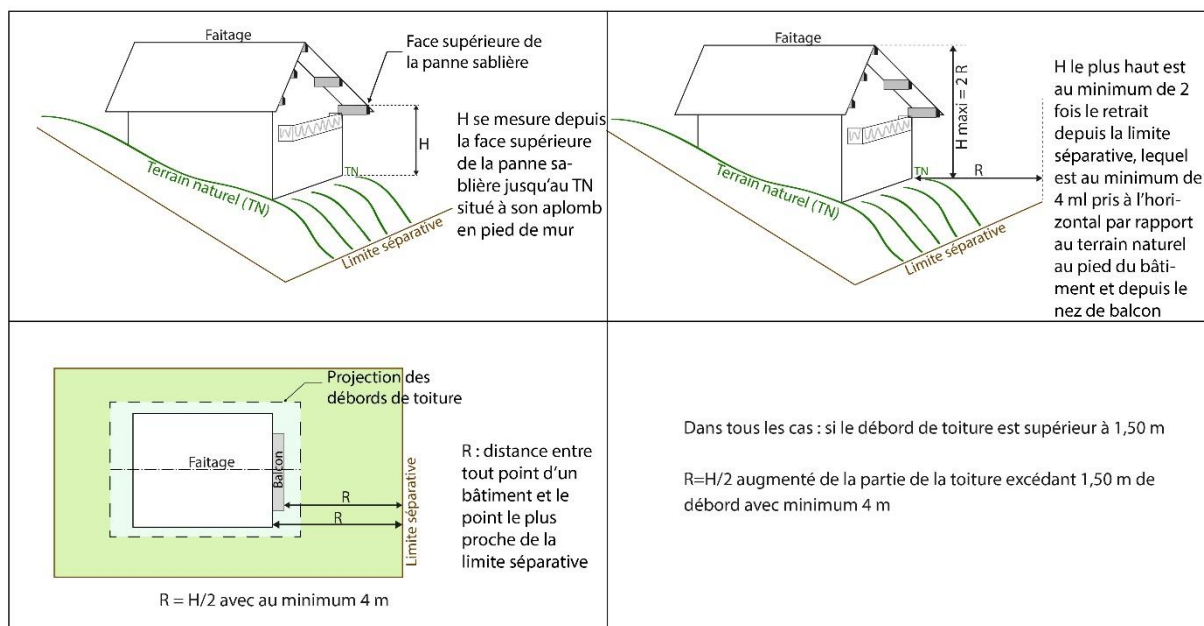
Par ailleurs, le long de certaines portions de voies départementales, elles doivent respecter des marges de retrait plus importantes, ces marges sont rappelées dans l'annexe II du présent règlement.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics
- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions d'intérêt collectif, destinées aux équipements collectifs ou nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait la marge minimum est fixée à 0,50 mètres.
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.



L'orientation des constructions est donnée à titre indicatif, les schémas ci-dessus sont simplement destinés à illustrer la règle d'implantation.

Pour les balcons venant en saillie des façades, le recul est de $H/2$ avec un minimum de 4 m depuis les limites séparatives.

La distance de retrait comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, conformément au mode de calcul fixé sur le schéma ci-dessus.

Toutefois pour les hôtels, la marge de retrait est au moins égale à la plus grande hauteur projetée de la façade située au droit de la limite séparative.

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des servitudes de « cour commune » en vue de déroger à la règle de retrait depuis la limite séparative. Lorsqu'une telle servitude est constituée, en application de l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la distance d'implantation d'un bâtiment ne se calcule plus par rapport à la limite séparative, mais par rapport à la limite opposée de la « cour commune ».

Les constructions annexes séparées du bâtiment principal, à l'exception des mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement, peuvent être implantées jusqu'en limite séparative sous réserve que leur hauteur par rapport au terrain ne dépasse pas 4 m en limite de parcelle. Dans ce cas la longueur du bâtiment implanté sur la limite séparative ne doit pas excéder 12 m.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics
- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...).
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions principales sont implantées en retrait l'une par rapport à l'autre sur une même unité foncière, elles devront respecter une marge de retrait au moins égale à la hauteur mesurée à la face supérieure de la panne sablière de la construction la plus haute* sans pouvoir être inférieure à 11 mètres mesurés de mur à mur ;

Ces règles de retrait fixées ne s'appliquent pas aux constructions annexes ainsi qu'aux constructions enterrées recouvertes d'une dalle au niveau du sol.

* Mesure de la hauteur : voir définition en annexe I du présent règlement.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics
- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions autres que l'hôtellerie:

- **Dans le cas d'unités foncières nues** (dépourvues de constructions à la date d'approbation du présent règlement) **ou issues de division foncière réalisée postérieurement à la date d'approbation du présent règlement**, l'emprise au sol maximum des constructions principales est fixée à 15 % de l'unité foncière. (voir définition « construction principale »)

Elle est portée à 20 % en incluant les constructions annexes hors garages, à 30 % en incluant les constructions annexes, les garages et autres constructions créant de l'emprise au sol. (voir définition « constructions annexes »)

- **Dans le cas d'unités foncières occupées par une construction principale** à la date d'approbation du présent règlement, **ou nues mais existantes à la date d'approbation du présent règlement**, l'emprise au sol est fixée à 25 %.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie, l'emprise au sol maximum est fixée à 55 % de la surface de la parcelle.

Pour les constructions liées aux services d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics.

Toutefois, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul des hauteurs sont précisées dans les définitions, en annexe du présent règlement.

La hauteur maximale autorisée est fixée de la manière suivante :

La hauteur des constructions est limitée à

- 9,50 m pour les hôtels. Le nombre de niveaux est par ailleurs limité à R+2+Combles

- 6,50 m dans tous les autres cas (et notamment l'habitation). Le nombre de niveaux est par ailleurs limité à R+1+Combles. Les combles peuvent être aménagés ou aménageables.

Constructions annexes y compris les mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement : leur hauteur est limitée à 4 m, au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE UD 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions suivantes sont obligatoires.

Règle générale :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

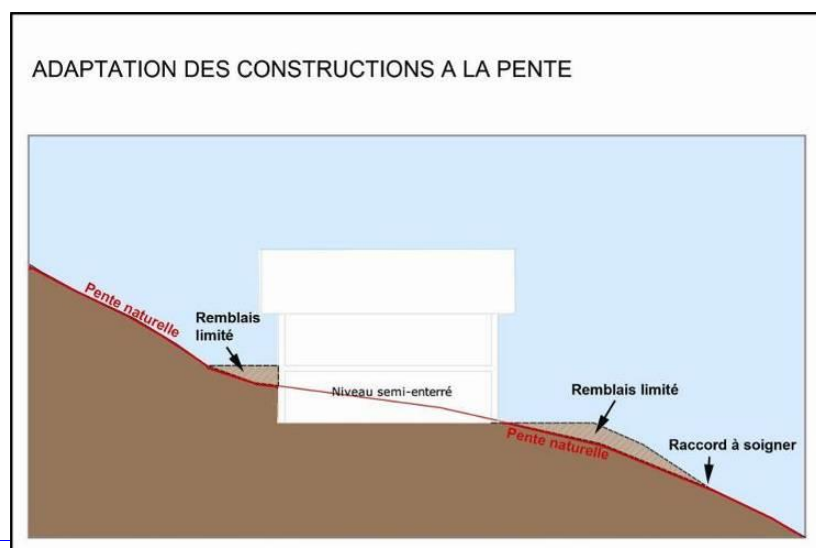
Règles particulières :

Implantation sur la parcelle, adaptation à la pente :

Les constructions doivent être implantées sur le terrain d'assiette en prenant en compte l'impératif de bouleverser au minimum le terrain naturel. Le projet doit être adapté à la forme du terrain, à sa configuration et à sa topographie. Il doit épouser le plus naturellement possible la pente naturelle. L'autorisation de construire ou d'aménager pourra être interdite si elle se traduit par des affouillements ou exhaussements de sols inutiles ou excessifs.

Adaptation des constructions à la pente

Les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain, comme le faisaient les constructions traditionnelles. En conséquence, les mouvements de terre seront limités à ce qui est strictement nécessaire. Sur la partie aval de la construction, les remblais en surélévation par rapport au terrain naturel seront limités au minimum indispensable, la partie de la construction située en amont sera de préférence, en partie encastrée



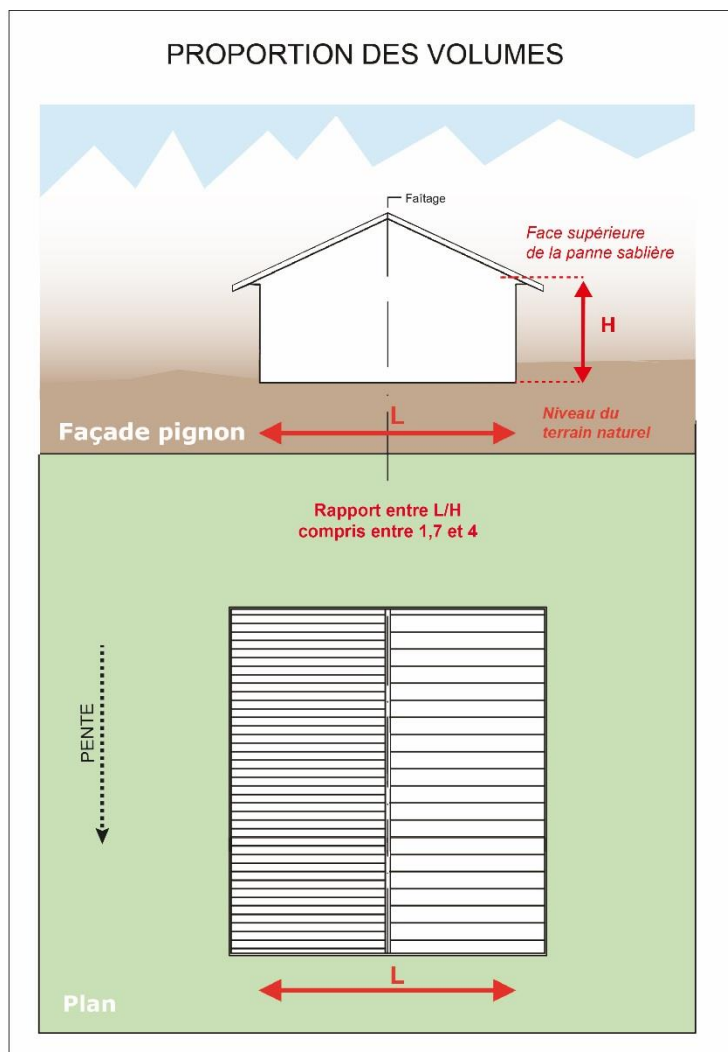
dans le terrain naturel conformément au croquis joint.

Règles de gabarit et de proportion des volumes

Les constructions et leurs annexes attenantes au bâtiment principal doivent au surplus s'inscrire dans un volume défini :

- par la longueur des façades (pignon) de 20 m maximum
- par un rapport entre la longueur de la façade et la hauteur de la façade (L par rapport à H) mesurée sur la panne sablière du volume principal de la construction qui sera compris entre 1,7 et 4 (la hauteur du volume secondaire n'est pas prise en compte si son linéaire est inférieur à 2/3 du linéaire total) jusqu'au point, situé à la verticale, du sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas la façade prise en compte pour le calcul de la longueur de façade est la façade aval.

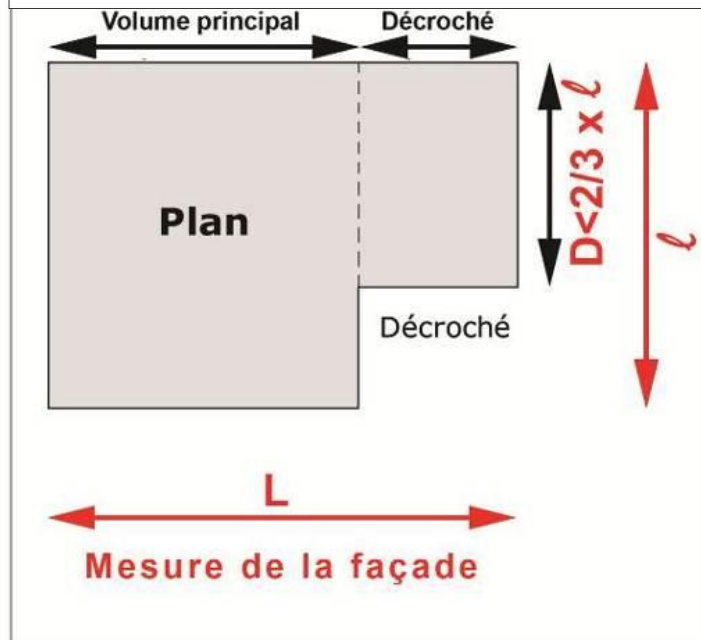


En cas de décroché de façade, la longueur de la façade est mesurée conformément aux croquis suivant :

Toutefois, si le décroché est à usage de garage, il n'est pas pris en compte dans le calcul du linéaire de façade à condition qu'il soit inférieur à 2/3 du linéaire total.

Les volumes constitués d'au moins deux constructions (maisons ou chalets) jointes par les annexes sont interdits.

Toutefois ces règles de gabarit et de volume ne s'appliquent pas :



- aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux annexes dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.
- aux constructions en madrier traditionnel de type « mazot savoyard » tels que définis en annexe.
- aux travaux sur des constructions existantes, si d'autres dispositions permettent d'améliorer la volumétrie et de rééquilibrer l'aspect général de la construction.

Façades : - Aspect extérieur :

Le choix des couleurs et des matériaux sera effectué dans le souci de garantir la qualité de l'aspect extérieur de la construction, en s'inspirant de l'aspect extérieur des constructions traditionnelles de la région, ce qui n'exclut pas le recours à une architecture ou à des éléments d'architecture contemporaine.

Les constructions neuves seront composées avec des volumes et des façades dont les proportions ne seront pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles, notamment dans les proportions du bois et de la maçonnerie en façades,

- les bois seront d'une teinte sombre dérivée de leur aspect naturel,
- les éléments de pannes de toitures, les encadrements des ouvertures, les garde-corps des balcons et les volets peuvent être peints,
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.

En cas de création d'ouvertures, les linteaux doivent obligatoirement être placés de manière horizontale.

- Toitures :

Les toitures seront à pentes.
Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35 % et 50 %

La pente de toiture peut être supérieure pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un caractère patrimonial local.

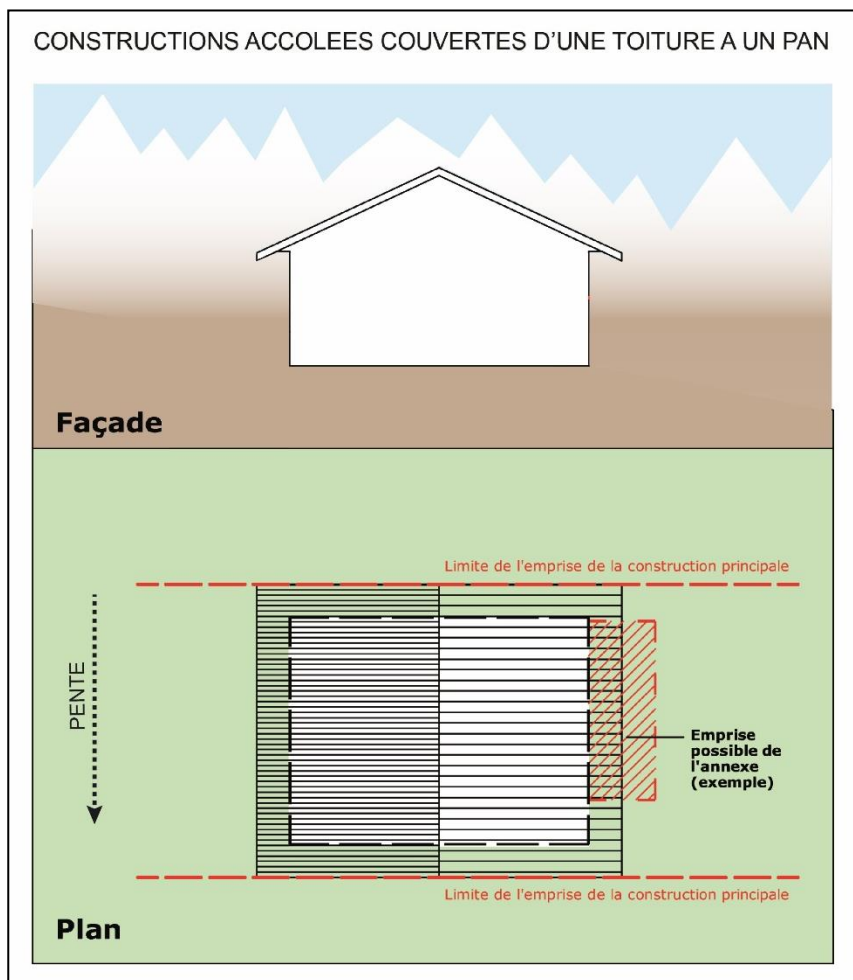
Les ouvertures dans le plan de la toiture sont autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas excéder 0,78 m de large et 0,98 m de haut.

Les ouvertures avec surélévation de toit de type chien assis, outeau... sont interdites.

Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont autorisées à condition :

- Qu'elles recouvrent un élément de construction de faible proportion, accolé à la construction principale. Dans ce cas la toiture ne devra pas dépasser l'emprise de la construction sur laquelle elle est accolée.



- Ou bien qu'elles recouvrent une construction annexe d'une construction principale, telle que définie dans les annexes du présent règlement, accolée à un mur mitoyen ou à un mur de soutènement dont la hauteur excède celle de la construction.

L'ensemble des éléments extérieurs constitutif d'un bâtiment (balcon...) doit être compris sous l'emprise du débord de toiture sauf s'ils sont situés en rez de chaussée.

- Annexes :

Les annexes doivent être réalisées avec le même soin que les constructions principales

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif
- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

Balcons :

Occultation : en cas de pose de dispositifs d'occultation des balcons, ces dispositifs devront s'intégrer à l'architecture de la façade et devront être homogènes sur l'ensemble de la construction-

- Dispositifs utilisant les énergies renouvelables : voir recommandations annexées au présent règlement

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

Par ailleurs, les règles de gabarit et de proportion prévues au présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux bâtiments emblématiques destinés à l'accueil d'équipements collectifs.
- aux mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement.

Clôtures :

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Sur une largeur de 8 m de part et d'autre des pistes de ski, ne sont autorisées que les clôtures démontables, avant et durant toute la saison d'ouverture du domaine skiable, qui ne créent pas d'obstacle pour les skieurs.

En cas de création d'un mur de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur, il devra être recherché toute solution visant à limiter l'impact visuel du mur : par exemple, un décroché horizontal sera créé afin de rompre la verticalité du mur et dans la mesure du possible d'y introduire un habillage végétal.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des constructions projetées. Les normes à respecter pour la taille et la dimension des places de stationnement à réaliser sont précisées en annexe du présent règlement (Point n°5).

Les parkings ou garages devront être localisés de manière à être facilement accessibles, à permettre un accès aisé aux véhicules y compris aux véhicules de secours et à éviter, dans toute la mesure du possible, la création de voies ou chemins d'accès sur la parcelle, notamment si elle est en pente. Dans tous les cas de figure, doivent être privilégiés les choix de localisation au plus près possible de l'accès au terrain et évitant la création de voies ou chemins de circulation sur la parcelle, susceptibles de générer des terrassements inutiles ou superflus.

Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction

- **12-1 : Pour les constructions à usage d'habitation collective, de résidences de tourisme, hôtelières ou assimilées**

50 % minimum de ces places au moins doivent être aménagés en sous-sol. Dans le cas où la réalisation de ces places en sous-sol s'avèrerait impossible pour des raisons techniques ou architecturales, ces places devront être couvertes. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

Si l'ensemble des places est réalisé en sous-sol ou sont couvertes, au moins 50 % des places devront rester accessibles en permanence c'est-à-dire ouvertes et non cloisonnées.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Pour les constructions nouvelles :**

Une place et demi de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur avec un minimum de une place et demi par logement. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

- **Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les constructions accompagnées d'un changement de destination :**

Dès lors que les travaux s'inscrivent dans une restructuration de fond, le nombre de places de stationnement est de une place et demi par tranche de 75 m² de surface de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur.

- **Pour les constructions à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements :**

Par logement, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement, dont l'une au moins sera couverte.

➤ **Hébergement hôtelier**

- deux places de stationnement par trois chambres
- deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

➤ **12-2 : Pour les constructions à usage de bureaux**

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

➤ **12-3 : Pour les constructions à usage de commerce**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher

➤ **12-4 : Pour les constructions à usage artisanal ou industriel**

Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

➤ **12-5 : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

➤ **12-6 : Pour les autres catégories de constructions autorisées dans la zone :**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'opération de construction. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 m par rapport aux limites des emprises réelles de la chaussée (partie goudronnée) ou aux limites des emprises des trottoirs jouxtant l'unité foncière.

Les espaces libres, hors voirie et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts paysagés. Pour les voiries et les aires de stationnement, sont préconisés les matériaux perméables.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé sur la parcelle un minimum de 250 m² d'espace libre de pleine terre par logement créé. Ces 250 m² sont mesurés en prenant la surface de la parcelle, déduction faite de tout ce qui rentre dans l'emprise au sol : ouvrages soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Les boisements existants situés dans une bande de 5 mètres le long des voies de circulations (à l'exception des voies départementales) sont protégés au titre des espaces paysagés (article L151-23 du Code de l'urbanisme) en conséquence les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

Toutefois, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE V – ZONE UE

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues à l'article UE 2
 - les hôtels et restaurants, sauf dans la zone UE du Fayet.
 - les résidences de tourisme
 - les habitations légères de loisir
 - les terrains de camping et caravaning
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les installations et travaux divers suivants sont interdits si l'occupation de terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction ouverts au public
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières
- A l'intérieur des secteurs concernés par une trame particulière non aedificandi, prise en application de l'article R. 151-31-2 du Code de l'urbanisme (voir plan de zonage), toute construction est interdite.

~~En secteur UE1 sont interdites les constructions à usage d'activités commerciales ainsi que les activités liées au tourisme et aux loisirs.~~

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des entreprises et activités installées ou autorisées dans la zone.

Les constructions à usage d'activités liées aux loisirs et au tourisme.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans les conditions suivantes :

- s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées dans le cadre du présent règlement,
- s'ils ont pour objet la réalisation d'aires de stationnement.

~~Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, ainsi qu'un déneigement commode.

La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et du nombre de logements déjà desservis.

3.2 L'accès à la parcelle depuis la voie d'accès mentionnée à l'alinéa 3-1

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 5 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %. Toutefois pour les constructions réalisées au-dessus d'une altitude de 1 000 mètres, un degré de pente inférieur pourra être exigé pour tenir compte des difficultés d'accès liées aux conditions climatiques.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils doivent suivre autant que possible la pente la plus aisée, à la manière de la voirie traditionnelle, afin que l'implantation des constructions le long de leur tracé se fonde le plus possible dans le paysage
- Leur réalisation doit entraîner le minimum d'affouillements, de déblais et de remblais ;
- Ils doivent avoir une largeur de 5 m minimum, hors talus ;
- Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités (voie en impasse) si le relief empêche ce raccordement, sous réserve d'être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 : Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 : Assainissement eaux usées :

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Lorsqu'il n'existe pas, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés. Ils devront être conformes à la réglementation en vigueur et conçus de manière à pouvoir être raccordé au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ils devront tenir compte de la nature du sol et respecter les prescriptions mentionnées dans l'étude du schéma de mise en œuvre de l'assainissement autonome.

4-3 : Eaux pluviales :

- Si la parcelle est desservie par le réseau public d'eaux pluviales, les eaux collectées devront être rejetées dans le réseau, selon les modalités définies par le service gestionnaire. Toutefois le rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental est interdit, sauf accord du gestionnaire.

- Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'eaux pluviales, ou si le réseau a une capacité insuffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ou pour assurer la maîtrise des débits dans le réseau, (sous réserve de l'application du PPR dans certaines zones, voir dispositions du PPR en annexe du présent dossier)

- Dans tous les cas, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles

devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération sous réserve du respect des prescriptions fixées par le PPRn, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

- Si les eaux rejetées dans le réseau risquent d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 10 places notamment), des dispositifs de pré-traitement (dessableurs, déshuileurs) devront être installés.

4-4 : Electricité – télécommunications :

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Toutefois, le long de certaines portions de voies départementales, elles doivent respecter des marges de retrait plus importantes, ces marges sont rappelées dans l'annexe II du présent règlement.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions d'intérêt collectif, destinées aux équipements collectifs ou nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait la marge minimum est fixée à 0,50 mètres.
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des servitudes de « cour commune » en vue de déroger à la règle de retrait depuis la limite séparative. Lorsqu'une telle servitude est constituée, en application de l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la distance d'implantation d'un bâtiment ne se calcule plus par rapport à la limite séparative, mais par rapport à la limite opposée de la « cour commune ».

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions principales sont implantées en retrait l'une par rapport à l'autre sur une même parcelle, elles devront respecter une marge de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 m. mesurés de mur à mur.

Ces règles de retrait fixées ne s'appliquent pas aux constructions enterrées recouvertes d'une dalle au niveau du sol.

** Mesure de la hauteur : voir définition en annexe du présent règlement.*

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 65 % de la surface de l'unité foncière

- Toutefois il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif **ni aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul des hauteurs sont précisées dans les définitions, en annexe du présent règlement.

La hauteur maximale est fixée à 10 m au point le plus haut. Cette hauteur pourra être dépassée ponctuellement pour des impératifs techniques sans toutefois excéder 15 mètres.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions suivantes sont obligatoires.

Règle générale :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Règles particulières :

Implantation sur la parcelle, Adaptation à la pente :

Les constructions doivent être implantées sur le terrain d'assiette en prenant en compte l'impératif de bouleverser au minimum le terrain naturel. Le projet doit être adapté à la forme du terrain, à sa configuration et à sa topographie, il doit épouser le plus naturellement possible la pente naturelle. L'autorisation de construire ou d'aménager pourra être interdite si elle se traduit par des affouillements ou exhaussements de sols inutiles ou excessifs.

Seront utilisés des matériaux de qualité : le bois, le verre. Le bardage métallique est autorisé à condition qu'il soit peint, les couleurs devront être choisies de manière à favoriser la meilleure intégration possible dans le paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits. Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

Les toitures seront à pentes avec un degré de pente compris entre 35 et 70 % Toutefois les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments constructifs de faible surface composant l'articulation de deux corps de construction : porche, galerie couverte...

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

Par ailleurs, les règles de gabarit et de proportion prévues au présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux bâtiments emblématiques destinés à l'accueil d'équipements collectifs.
- aux mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement.
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

Clôtures :

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Sur une largeur de 8 m de part et d'autre des pistes de ski, ne sont autorisées que les clôtures démontables, avant et durant toute la saison d'ouverture du domaine skiable, qui ne créent pas d'obstacle pour les skieurs.

En cas de création d'un mur de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur, il devra être recherché toute solution visant à limiter l'impact visuel du mur : par exemple, un décroché horizontal sera créé afin de rompre la verticalité du mur et dans la mesure du possible d'y introduire un habillage végétal.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des constructions projetées. Les normes à respecter pour la taille et la dimension des places de stationnement à réaliser sont précisées en annexe du présent règlement (Point n°5).

Les parkings ou garages devront être localisés de manière à être facilement accessibles, à permettre un accès aisé aux véhicules y compris aux véhicules de secours et à éviter, dans toute la mesure du possible, la création de voies ou chemins d'accès sur la parcelle, notamment si elle est en pente. Dans tous les cas de figure, doivent être privilégiés les choix de localisation au plus près possible de l'accès au terrain et évitant la création de voies ou chemins de circulation sur la parcelle, susceptibles de générer des terrassements inutiles ou superflus.

Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction

➤ **12-1 : Habitation**

Par logement, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement dont la moitié sera couverte.

➤ **12-2 : Hébergement hôtelier**

- deux places de stationnement par trois chambres
- deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

➤ **12-3 : Pour les constructions à usage de bureaux**

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

➤ **12-4 : Pour les constructions à usage de commerce**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

➤ **12-5 : Pour les constructions à usage artisanal ou industriel**

Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

➤ **12-6 : Pour les constructions à usage agricole ou forestière**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'opération de construction.

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité.

➤ **12-7 : Pour les constructions à usage d'entrepôt**

Une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher

➤ **12-8 : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à

proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 m par rapport aux limites des emprises réelles de la chaussée (partie goudronnée) ou aux limites des emprises des trottoirs jouxtant l'unité foncière.

Pour les voiries et les aires de stationnement, sont préconisés les matériaux perméables.

20% de la superficie du terrain seront obligatoirement plantés. Une partie de ces espaces plantés pourra recevoir des places de stationnement paysager (au plus 50%).

50% minimum des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessible aux véhicules.

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Toutefois, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VI – ZONE UF

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues à l'article UF 2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- A l'intérieur des secteurs concernés par une trame particulière non aedificandi, prise en application de l'article R. 151-31-2 du Code de l'urbanisme (voir plan de zonage), toute construction est interdite.
- A l'intérieur de la zone UFe, tout changement de destination des constructions est interdit.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- Les activités commerciales et de services liées aux équipements autorisés dans la zone.
- Parmi les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public,
 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation d'une construction autorisée ou s'ils sont destinés à réaliser une aire de stationnement.
- Les activités artisanales sont admises dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Dans la zone UFth sont autorisées en plus :

Les constructions à usage d'équipements, d'activités, de services et d'hébergement liés à l'exercice de l'activité thermique, y compris les logements de fonction, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier. Les constructions à usage d'équipement médical et paramédical.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, ainsi qu'un déneigement commode.

La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

3.2 L'accès à la parcelle depuis la voie d'accès mentionnée à l'alinéa 3-1

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 5 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %. Toutefois pour les constructions réalisées au-dessus d'une altitude de 1 000 mètres, un degré de pente inférieur pourra être exigé pour tenir compte des difficultés d'accès liées aux conditions climatiques.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils doivent suivre autant que possible la pente la plus aisée, à la manière de la voirie traditionnelle, afin que l'implantation des constructions le long de leur tracé se fonde le plus possible dans le paysage
- Leur réalisation doit entraîner le minimum d'affouillements, de déblais et de remblais ;
- Ils doivent avoir une largeur de 5 m minimum, hors talus;
- Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités (voie en impasse) si le relief empêche ce raccordement, sous réserve d'être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 : Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 : Assainissement eaux usées :

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Lorsqu'il n'existe pas, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés. Ils devront être conformes à la réglementation en vigueur et conçus de manière à pouvoir être raccordé au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ils devront tenir compte de la nature du sol et respecter les prescriptions mentionnées dans l'étude du schéma de mise en œuvre de l'assainissement autonome.

4-3 : Eaux pluviales :

- Si la parcelle est desservie par le réseau public d'eaux pluviales, les eaux collectées devront être rejetées dans le réseau, selon les modalités définies par le service gestionnaire. Toutefois le rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental est interdit, sauf accord du gestionnaire.

- Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'eaux pluviales, ou si le réseau a une capacité insuffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ou pour assurer la maîtrise des débits dans le réseau, (sous réserve de l'application du PPR dans certaines zones, voir dispositions du PPR en annexe du présent dossier)

- Dans tous les cas, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération sous réserve du respect des prescriptions fixées par le PPRn, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

- Si les eaux rejetées dans le réseau risquent d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 10 places notamment), des dispositifs de pré-traitement (dessableurs, déshuileurs) devront être installés.

4-4 : Electricité – télécommunications :

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis de l'emprise publique.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, destinées aux équipements collectifs ou nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait la marge minimum est fixée à 0,50 mètres.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions nouvelles

L'implantation des bâtiments peut s'effectuer en retrait des limites séparatives ou sur la limite séparative.

Marges de recul en cas d'implantation en retrait : la distance de retrait minimum est égale à la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite, avec une distance minimum fixée à 6 mètres.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre de 4 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de retrait pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain, sauf en UFth où elle est fixée à 55 %.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles. Il en est de même pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres super-structures exclues.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Des dépassements ponctuels sont possibles pour les ouvrages, constructions ou installations dont le fonctionnement nécessite une hauteur supérieure.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes sont obligatoires.

Règle générale :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Règles particulières :

Implantation sur la parcelle, Adaptation à la pente :

Les constructions doivent être implantées sur le terrain d'assiette en prenant en compte l'impératif de bouleverser au minimum le terrain naturel. Le projet doit être adapté à la forme du terrain, à sa configuration et à sa topographie, il doit épouser le plus naturellement possible la pente naturelle. L'autorisation de construire ou d'aménager pourra être interdite si elle se traduit par des affouillements ou exhaussements de sols inutiles ou excessifs.

Seront utilisés des matériaux de qualité comme le bois et le verre.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

Les toitures seront à pentes avec un degré de pente compris entre 35 et 70 %. Toutefois pour les toitures à 4 pans ou « à la Mansart », il n'est pas fixé de degré de pente.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments constructifs de faible surface composant l'articulation de deux corps de construction : porche, galerie couverte...

Clôtures :

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Sur une largeur de 8 m de part et d'autre des pistes de ski, ne sont autorisées que les clôtures démontables, avant et durant toute la saison d'ouverture du domaine skiable, qui ne créent pas d'obstacle pour les skieurs.

En cas de création d'un mur de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur, il devra être recherché toute solution visant à limiter l'impact du mur : par exemple, un décroché horizontal sera créé afin de rompre la verticalité du mur et dans la mesure du possible d'y introduire un habillage végétal.

ARTICLE UF 12 –OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des constructions projetées. Les normes à respecter pour la taille et la dimension des places de stationnement à réaliser sont précisées en annexe du présent règlement (Point n°5).

Les parkings ou garages devront être localisés de manière à être facilement accessibles, à permettre un accès aisé aux véhicules y compris aux véhicules de secours et à éviter, dans toute la mesure du possible, la création de voies ou chemins d'accès sur la parcelle, notamment si elle est en pente. Dans tous les cas de figure, doivent être privilégiés les choix de localisation au plus près possible de l'accès au terrain et évitant la création de voies ou chemins de circulation sur la parcelle, susceptibles de générer des terrassements inutiles ou superflus.

Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction

- **12-1 : Pour les constructions à usage d'habitation collective, de résidences de tourisme, hôtelières ou assimilées**

Dans tous les cas, 50% minimum de ces places au moins doivent être aménagés en sous-sol. Dans le cas où la réalisation de ces places en sous-sol s'avèrerait impossible pour des raisons techniques ou architecturales, ces places devront être couvertes. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

Si l'ensemble des places est réalisé en sous-sol ou si elles sont couvertes, au moins 50 % des places devront rester accessibles en permanence c'est-à-dire ouvertes et non cloisonnées.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- Pour les constructions nouvelles :

Une place et demi de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur avec un minimum de une place et demi par logement. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les constructions accompagnées d'un changement de destination :

Dès lors que les travaux s'inscrivent dans une restructuration de fond, le nombre de places de stationnement est de une place et demi par tranche de 75 m² surface de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements :

Par logement, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement dont une couverte.

- **Hébergement hôtelier**

- deux places de stationnement par trois chambres
- deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

➤ **12-2 : Pour les constructions à usage de bureaux**

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

➤ **12-3 : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc...

ARTICLE UF 13 –OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 m par rapport aux limites des emprises réelles de la chaussée (partie goudronnée) ou aux limites des emprises des trottoirs jouxtant l'unité foncière.

Pour les voiries et les aires de stationnement, sont préconisés les matériaux perméables.

20% de la superficie du terrain seront obligatoirement plantés. Une partie de ces espaces plantés pourra recevoir des places de stationnement paysager (au plus 50%).

50% minimum des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessible aux véhicules.

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VII – ZONE AU

ARTICLE AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes à conditions qu'elles ne remettent pas en cause le futur aménagement d'ensemble de la zone.

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement
 - les annexes des constructions existantes à condition qu'elles soient situées à une distance maximale de 10 mètres de la construction principale que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et qu'elles soient réalisées sur un seul niveau avec une hauteur qui ne dépasse pas 4 mètres au point le plus haut. Toutefois les annexes enterrées recouvertes d'une dalle végétalisée ne sont pas soumises à ces conditions d'emprise et de hauteur.
 - les constructions à usage d'équipements publics ainsi que les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - les bâtiments d'exploitation agricole.
- A l'intérieur des secteurs concernés par une trame particulière non aedificandi, prise en application de l'article R. 151-31-2 du Code de l'urbanisme (voir plan de zonage), toute construction est interdite.
- Dans les espaces localisés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone restent autorisées, à condition :
- Qu'elles préservent ou restaurent le caractère des zones qui seront qualifiées de humides au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008.
 - Que, si ces effets ne peuvent être évités, ils soient réduits ou compensés en application du Schéma directeur de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin versant de l'Arve. »

Article AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies. Toutefois cette règle n'est pas applicable pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives : la marge de retrait par rapport à la limite séparative sera égale à la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës seront implantées en respectant une marge minimum de retrait au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute. Toutefois ces règles ne sont pas applicables pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives environnementales.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VIII – ZONE AUB

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) opposable.

ARTICLE AUB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux prévus à l'article 2,
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement des caravanes,
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- A l'intérieur des secteurs concernés par une trame particulière non aedificandi, prise en application de l'article R. 151-31-2 du Code de l'urbanisme (voir plan de zonage), toute construction est interdite.

ARTICLE AUB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

- a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées
 - soit à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone. Ce schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble de la zone notamment la voirie et les réseaux d'eau potable, d'eau pluviale et d'assainissement permettant de desservir de manière cohérente et satisfaisante l'ensemble de la zone à urbaniser. Il devra maintenir, dans le périmètre de la zone, une proportion d'espaces naturels qui seront localisés sur les espaces paysagés les plus intéressants.
 - soit de manière progressive au fur et à mesure de la réalisation des voies et réseaux divers destinés à assurer leur desserte.
 - b) Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a)
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans les conditions suivantes:
 - s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées dans le cadre du présent règlement,
 - s'ils ont pour objet la réalisation d'aires de jeux, de sports ou de stationnement.
 - Les activités artisanales sont admises dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
 - Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de L 430.5 du Code de l'urbanisme. En conséquence, sur la base de l'article 430.5 2^{ème} paragraphe du même code, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située.
 - Dans les espaces localisés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone restent autorisées, à condition :
 - Qu'elles préservent ou restaurent le caractère des zones qui seront qualifiées de humides au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008.
 - Que, si ces effets ne peuvent être évités, ils soient réduits ou compensés en application du Schéma directeur de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin versant de l'Arve. »

ARTICLE AUB 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, ainsi qu'un déneigement commode.

La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

3.2 L'accès à la parcelle depuis la voie d'accès mentionnée à l'alinéa 3-1

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 5 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %. Toutefois pour les constructions réalisées au-dessus d'une altitude de 1 000 mètres, un degré de pente inférieur pourra être exigé pour tenir compte des difficultés d'accès liées aux conditions climatiques.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils doivent suivre autant que possible la pente la plus aisée, à la manière de la voirie traditionnelle, afin que l'implantation des constructions le long de leur tracé se fonde le plus possible dans le paysage
- Leur réalisation doit entraîner le minimum d'affouillements, de déblais et de remblais ;
- Ils doivent avoir une largeur de 5 m minimum, hors talus;
- Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités (voie en impasse) si le relief empêche ce raccordement, sous réserve d'être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE AUB 4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 : Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 : Assainissement eaux usées :

Toute construction qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés. Ils devront respecter la réglementation en vigueur et être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

4-3 : Eaux pluviales :

- Si la parcelle est desservie par le réseau public d'eaux pluviales, les eaux collectées devront être rejetées dans le réseau, selon les modalités définies par le service gestionnaire. Toutefois le rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental est interdit, sauf accord du gestionnaire.

- Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'eaux pluviales, ou si le réseau a une capacité insuffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ou pour assurer la maîtrise des débits dans le réseau, (sous réserve de l'application du PPR dans certaines zones, voir dispositions du PPR en annexe du présent dossier)

- Dans tous les cas, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération sous réserve du respect des prescriptions fixées par le PPRn, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

- Si les eaux rejetées dans le réseau risquent d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 10 places notamment), des dispositifs de prétraitement (dessableurs, déshuileurs) devront être installés.

4-4 : Electricité – télécommunications :

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m au minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, sauf dispositions particulières fixées à l'alinéa suivant.

Toutefois, le long de certaines portions de voies départementales, elles doivent respecter des marges de retrait plus importantes, ces marges sont rappelées dans l'annexe II du présent règlement.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

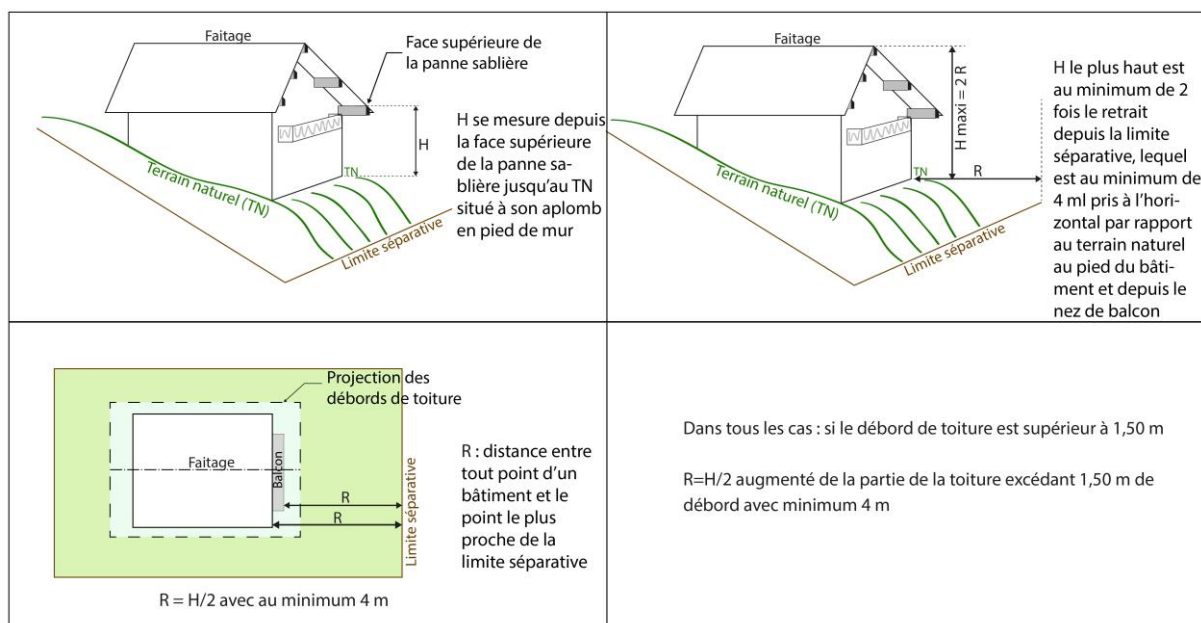
ARTICLE AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Marge de retrait : la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, conformément au mode de calcul fixé sur le schéma ci-dessous.

Ces règles de retrait fixées ne s'appliquent pas :

- aux constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau du terrain naturel, tels que les parcs de stationnement souterrains.
- aux constructions annexes séparées du bâtiment principal et aux postes de transformation électrique qui peuvent être implantées jusqu'en limite séparative sous réserve que :
 - leur hauteur par rapport au terrain ne dépasse pas 4 m au faitage,
 - la longueur du bâtiment sur limite n'excède pas 12 m.



L'orientation des constructions est donnée à titre indicatif, les schémas ci-dessus sont simplement destinés à illustrer la règle d'implantation.

Pour les balcons venant en saillie des façades, le recul est de H/2 avec un minimum de 3 m depuis les limites séparatives.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

ARTICLE AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions principales sont implantées en retrait l'une par rapport à l'autre sur une même parcelle, elles devront respecter une marge de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute* avec un minimum de 5 m. mesurés de mur à mur.

Ces règles de retrait fixées ne s'appliquent pas aux constructions enterrées recouvertes d'une dalle au niveau du sol.

* Mesure de la hauteur : voir définition en annexe du présent règlement.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics

ARTICLE AUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 65 % de la surface de la parcelle, pour les constructions à usage d'hôtels et à 35 % pour les autres catégories de construction. (voir définition de l'emprise au sol dans l'annexe I du présent règlement).

Toutefois ces règles ne sont applicables pour les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics

ARTICLE AUB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul des hauteurs sont précisées dans les définitions, en annexe du présent règlement.

La hauteur maximale autorisée est fixée de la manière suivante :

- **Hauteur absolue** : La hauteur des constructions est limitée à 9.50 m. Le nombre de niveaux est par ailleurs limité à R+2+combles. Les combles peuvent être aménagés ou aménageables.

- **Hauteur relative**: La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée, située de l'autre côté de la voie, augmentée du retrait imposé, ne dépasse pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la plus étroite des voies peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant, des marges de reculement imposées.

Ces deux règles sont applicables : si la hauteur relative est inférieure à la hauteur absolue, c'est la hauteur relative qui est applicable.

Constructions annexes y compris les mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement : leur hauteur est limitée à 4 m, au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

ARTICLE AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

Implantation sur la parcelle, adaptation à la pente :

Les constructions doivent être implantées sur le terrain d'assiette en prenant en compte l'impératif de bouleverser au minimum le terrain naturel. Le projet doit être adapté à la forme du terrain, à sa configuration et à sa topographie, il doit épouser le plus naturellement possible la pente naturelle. L'autorisation de construire ou d'aménager pourra être interdite si elle se traduit par des affouillements ou exhaussements de sols inutiles ou excessifs.

Façades :

Est préconisé le choix d'un style inspiré de l'architecture de ville de montagne, qu'elle soit classique ou contemporaine avec des revêtements plutôt minéraux ; pierres, enduits... L'usage du bois est toutefois autorisé. Les ouvertures seront à linteaux horizontaux.

Toitures :

- Les toitures seront à pentes, avec un degré de pente compris entre 35 et 50 %, sauf en cas de toiture à 4 pentes ou de toitures « a la Mansart » pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente. Toutefois la pente de toiture peut être supérieure à celle prévue précédemment, pour la réhabilitation ou l'extension d'une construction présentant un caractère patrimonial local.
- L'ensemble des éléments extérieurs constitutif d'un bâtiment (balcon...) doit être compris sous l'emprise du débord de toiture sauf s'ils sont situés en rez de chaussée.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments constructifs de faible surface composant l'articulation de deux corps de construction : porche, galerie couverte...ou bien si elles sont enterrées et leur partie supérieure végétalisée.
- Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont autorisées à condition :
 - Qu'elles recouvrent un élément de construction de faible proportion, accolé à la construction principale. Dans ce cas la toiture ne devra pas dépasser l'emprise de la construction sur laquelle elle est accolée.
 - Ou bien qu'elles recouvrent une construction annexe d'une construction principale, telle que définie dans les annexes du présent règlement, accolée à un mur mitoyen ou à un mur de soutènement dont la hauteur excède celle de la construction.

- Garages collectifs couverts : ils doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité qui assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

Balcons :

Occultation : en cas de pose de dispositifs d'occultation des balcons, ces dispositifs devront s'intégrer à l'architecture de la façade et devront être homogènes sur l'ensemble de la construction

- Dispositifs utilisant les énergies renouvelables : voir recommandations annexées au présent règlement

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

Par ailleurs, les règles de gabarit et de proportion prévues au présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux bâtiments emblématiques destinés à l'accueil d'équipements collectifs.
- aux mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement.

Clôtures :

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Sur une largeur de 8 m de part et d'autre des pistes de ski, ne sont autorisées que les clôtures démontables, avant et durant toute la saison d'ouverture du domaine skiable, qui ne créent pas d'obstacle pour les skieurs.

En cas de création d'un mur de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur, il devra être recherché toute solution visant à limiter l'impact visuel du mur : par exemple, un décroché horizontal sera créé afin de rompre la verticalité du mur et dans la mesure du possible d'y introduire un habillage végétal.

ARTICLE AUB 12 –OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des constructions projetées. Les normes à respecter pour la taille et la dimension des places de stationnement à réaliser sont précisées en annexe du présent règlement (Point n°5).

Les parkings ou garages devront être localisés de manière à être facilement accessibles, à permettre un accès aisé aux véhicules y compris aux véhicules de secours et à éviter, dans toute la mesure du possible, la création de voies ou chemins d'accès sur la parcelle, notamment si elle est en pente. Dans tous les cas de figure, doivent être privilégiés les choix de localisation au plus près possible de l'accès au terrain et évitant la création de voies ou chemins de circulation sur la parcelle, susceptibles de générer des terrassements inutiles ou superflus.

Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction

➤ 12-1 : Pour les constructions à usage d'habitation collective, de résidences de tourisme, hôtelières ou assimilées

Dans tous les cas, 50% minimum de ces places au moins doivent être aménagés en sous-sol. Dans le cas où la réalisation de ces places en sous-sol s'avèrerait impossible pour des raisons techniques ou architecturales, ces places devront être couvertes. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

Si l'ensemble des places est réalisé en sous-sol ou sont couvertes, au moins 50 % des places devront rester accessibles en permanence c'est-à-dire ouvertes et non cloisonnées.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

▪ Pour les constructions nouvelles :

Une place et demi de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur avec un minimum de une place et demi par logement. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les constructions accompagnées d'un changement de destination :

Dès lors que les travaux s'inscrivent dans une restructuration de fond, le nombre de places de stationnement est de une place et demi par tranche de 75 m² de surface de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements :

Par logement, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement, dont une au moins sera couverte.

➤ Hébergement hôtelier

- deux places de stationnement par trois chambres
- deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

➤ 12-2 : Pour les constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

➤ 12-3 : Pour les constructions à usage de commerce

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

➤ 12-4 : Pour les constructions à usage artisanal ou industriel

Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

➤ 12-5 : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

➤ 12-6 : Pour les autres catégories de constructions autorisées dans la zone :

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'opération de construction. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité.

ARTICLE AUB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE D'AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 m par rapport aux limites des emprises réelles de la chaussée (partie goudronnée) ou aux limites des emprises des trottoirs jouxtant l'unité foncière.

Les espaces libres, hors voirie et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts paysagés. Pour les voiries et les aires de stationnement, sont préconisés les matériaux perméables.

ARTICLE AUB 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IX – ZONE AUBb

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) opposable.

ARTICLE AUBb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux prévus à l'article 2,
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement des caravanes,
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.

ARTICLE AUBb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation de manière à garantir une bonne insertion dans le site,
 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à conditions qu'elles ne dépassent pas les proportions fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation, par rapport au total des programmes de constructions autorisées dans la zone, soit :
 - Un ou plusieurs hôtels qui devront représenter entre 30 et 50 % des m² bâtis réalisés sur l'ensemble du site
 - Une ou plusieurs résidences hôtelières qui devront représenter entre 30 et 50 % des m² bâtis réalisés sur l'ensemble du site
 - Des logements « classiques » dont la part ne devra pas excéder 20 % des m² bâtis réalisés sur l'ensemble du site, une partie de ces logements pourront être des logements destinés aux saisonniers.
 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans les conditions suivantes:
 - s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées dans le cadre du présent règlement,
 - s'ils ont pour objet la réalisation d'aires de jeux, de sports ou de stationnement.
 - Les activités artisanales sont admises dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants et qu'elles n'induisent pas de nuisances sonores ni de stockage extérieur.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Dans les espaces localisés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone restent autorisées, à condition :
- Qu'elles préservent ou restaurent le caractère des zones qui seront qualifiées de humides au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008.
 - Que, si ces effets ne peuvent être évités, ils soient réduits ou compensés en application du Schéma directeur de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin versant de l'Arve. »

ARTICLE AUBb 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 : Les accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès devront avoir une largeur minimale de 5 mètres de plateforme.

Les voies d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie publique par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- leur pente est supérieure à 12%.
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

3.2 : Les voies créées sur les parcelles pour desservir les garages ou aires de stationnement:

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, ainsi qu'un déneigement commode.

Les voies créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Elles doivent suivre autant que possible la pente la plus aisée, à la manière de la voirie traditionnelle, afin que l'implantation des constructions le long de leur tracé se fonde le plus possible dans le paysage
- Leur réalisation doit entraîner le minimum d'affouillements, de déblais et de remblais ;
- Leur pente ne doit pas être supérieure à 12 %
- Elles doivent avoir une largeur de 5 m minimum, hors talus
- Elles peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités (voie en impasse) si le relief empêche ce raccordement, sous réserve d'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) de faire aisément demi-tour
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE AUBb 4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 : Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 : Assainissement eaux usées :

Toute construction qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4-3 : Eaux pluviales :

- Si la parcelle est desservie par le réseau public d'eaux pluviales, les eaux collectées devront être rejetées dans le réseau, selon les modalités définies par le service gestionnaire.

- Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'eaux pluviales, ou si le réseau a une capacité insuffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ou pour assurer la maîtrise des débits dans le réseau, (sous réserve de l'application du PPR dans certaines zones, voir dispositions du PPR en annexe du PLU)

- Dans tous les cas, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront répondre aux dispositions du PPRn et dans tous les cas être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

- Les eaux rejetées des aires de stationnement de plus de 10 places devront comporter des dispositifs de pré-traitement (dessableurs, déshuileurs).

4-4 : Electricité – télécommunications :

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUBb 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE AUBb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies ou emprises publiques. La marge de retrait est fixée à 3 mètres au minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, sauf dispositions particulières fixées à l'alinéa suivant.

Le long de certaines voies ou portions de voies départementales, elles doivent respecter des marges de retrait plus importantes, ces marges sont rappelées dans l'annexe II du présent règlement.

Toutefois, les constructions suivantes, peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques,
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain,
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...),
- les constructions d'intérêt collectif, destinées aux équipements collectifs ou nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait la marge minimum est fixée à 0,50 mètres.

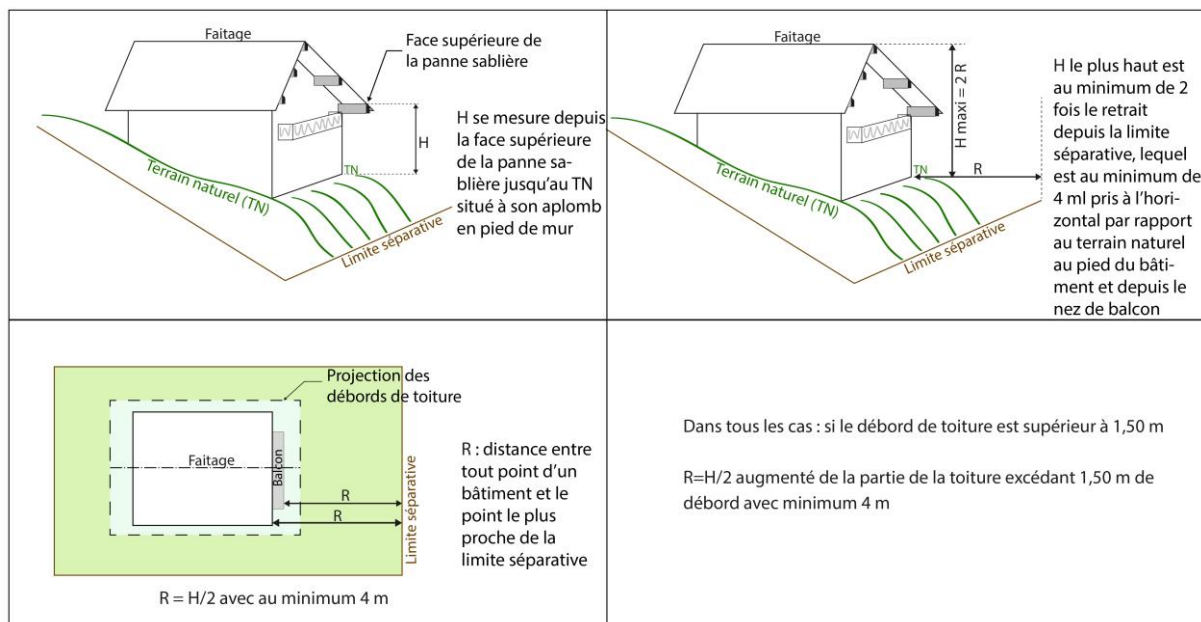
ARTICLE AUBb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites.

Marge de retrait : la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, conformément au mode de calcul fixé sur le schéma ci-dessous.

Ces règles de retrait fixées ne s'appliquent pas :

- aux constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau du terrain naturel, tels que les parcs de stationnement souterrains.
- aux constructions annexes séparées du bâtiment principal (telles que définies à l'article 4 des annexes) et aux postes de transformation électrique qui peuvent être implantées jusqu'en limite séparative sous réserve que :
 - leur hauteur par rapport au terrain ne dépasse pas 4 m au faitage, et leur longueur sur limite n'excède pas 12 m
 - la longueur du bâtiment sur limite n'excède pas 12 m.



L'orientation des constructions est donnée à titre indicatif, les schémas ci-dessus sont simplement destinés à illustrer la règle d'implantation.

Pour les balcons venant en saillie des façades, le recul est de $H/2$ avec un minimum de 4 m depuis les limites séparatives.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble définie par l'orientation d'aménagement et de programmation, il n'est pas fixé de marge de retrait. Néanmoins, des cheminements piétons ou skieurs devront être réalisés entre les constructions avec une largeur qui devra être dimensionnée pour répondre aux flux prévisibles.

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des servitudes de « cour commune » en vue de déroger à la règle de retrait depuis la limite séparative. Lorsqu'une telle servitude est constituée, en application de l'article L 471-1 du Code de l'urbanisme, la distance d'implantation d'un bâtiment ne se calcule plus par rapport à la limite séparative, mais par rapport à la limite opposée de la « cour commune ».

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

ARTICLE AUBb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUBb 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 80 % de la surface du polygone constructible figurant sur le document graphique.

ARTICLE AUBb 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul des hauteurs sont précisées dans les définitions, en annexe du présent règlement.

La hauteur maximale autorisée est fixée sur le plan de zonage.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...).

ARTICLE AUBb 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

Façades :

Est préconisé le choix d'un style inspiré de l'architecture de ville de montagne, avec des revêtements plutôt minéraux ; enduits... ou associé à du bois.

Toitures :

- Les toitures seront à pentes (sauf celles situées sous le terrain naturel, avec un degré de pente compris entre 35 et 50 %).
- L'ensemble des éléments extérieurs constitutif d'un bâtiment (balcon...) doit être compris sous l'emprise du débord de toiture sauf s'ils sont situés en rez-de-chaussée.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments constructifs de faible surface composant l'articulation de deux corps de construction : porche, galerie couverte...ou bien si elles sont enterrées et leur partie supérieure végétalisée.
- Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont autorisées à condition :
 - Qu'elles recouvrent un élément de construction de faible proportion, accolé à la construction principale. Dans ce cas la toiture ne devra pas dépasser l'emprise de la construction sur laquelle elle est accolée. Celles d'éléments constructifs accolés au volume principal devront être à une pente de même inclinaison que la toiture principale.
 - Ou bien qu'elles recouvrent une construction annexe d'une construction principale, telle que définie dans les annexes du présent règlement, accolée à un

mur mitoyen ou à un mur de soutènement dont la hauteur excède celle de la construction.

Garages collectifs couverts : ils doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité qui assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

Balcons : occultation : en cas de pose de dispositifs d'occultation des balcons, ces dispositifs devront s'intégrer à l'architecture de la façade et devront être homogènes sur l'ensemble de la construction

Les ouvertures seront à linteaux horizontaux. Les ouvertures de type chien assis, lucarne, lanterneau...sur toiture ne sont admis que pour les constructions présentant un nombre de niveaux de R+2+C. Sont tolérées les fenêtres de toit sous conditions de dimension et de nombre strictement limité.

- Dispositifs utilisant les énergies renouvelables : voir recommandations annexées au présent règlement

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

Clôtures :

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour le déneigement et la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Sur une largeur de 8 m de part et d'autre des pistes de ski, ne sont autorisées que les clôtures démontables, avant et durant toute la saison d'ouverture du domaine skiable, qui ne créent pas d'obstacle pour les skieurs.

ARTICLE AUBb 12 –OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des constructions projetées. Les normes à respecter pour la taille et la dimension des places de stationnement à réaliser sont précisées en annexe du présent règlement (Point n°5).

Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction

- **12-1 : Pour les constructions à usage d'habitation collective, de résidences de tourisme, hôtelières ou assimilées**



Dans tous les cas, 50% de ces places au moins doivent être aménagés en sous-sol. Dans le cas où la réalisation de ces places en sous-sol s'avérerait impossible pour des raisons techniques ou architecturales, ces places devront être couvertes. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

Si l'ensemble des places est réalisé en sous-sol ou si elles sont couvertes, au moins 50 % des places devront rester accessibles en permanence c'est-à-dire ouvertes et non cloisonnées

Pour les logements définis à l'article 46 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 (ou texte modificatif) et notamment les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est demandé une place par logement.

- Pour les constructions nouvelles :

Une place et demi de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur avec un minimum de une place et demi par logement. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les constructions accompagnées d'un changement de destination :

Dès lors que les travaux s'inscrivent dans une restructuration de fond, le nombre de places de stationnement est de une place et demi par tranche de 75 m² de surface de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements :

Par logement, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement, dont une au moins sera couverte.

Hébergement hôtelier

- Une place et demie de stationnement par trois chambres
- Une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

➤ **12-2 : Pour les constructions à usage de bureaux**

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

➤ **12-3 : Pour les constructions à usage artisanal avec point de vente et de commerce**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

➤ **12-4 : Pour les constructions à usage artisanal (sans point de vente)**

Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

➤ **12-5 : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

➤ **12-6 : Pour les autres catégories de constructions autorisées dans la zone : constructions à usage agricole ou forestière, constructions à usage d'entrepôt**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'opération de construction. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité.

ARTICLE AUBb 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE D'AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 m par rapport aux limites de leurs emprises.

Les espaces libres, hors voirie, espaces piétons et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts paysagés. Les espèces à planter seront choisies parmi une palette d'essences végétales locales.

ARTICLE AUBb 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE X – ZONE AUD

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) opposable.

ARTICLE AUD 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux prévus à l'article 2,
- les aménagements de terrain de camping et de stationnement des caravanes,
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- les entrepôts commerciaux,
- les établissements industriels,
- les carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes ainsi que leurs aires de stationnement,
- les parcs et aires d'attraction,
- les aménagements de terrain de camping et de stationnement des caravanes ainsi que les installations liées et nécessaires aux terrains de camping
- A l'intérieur des secteurs concernés par une trame particulière non aedificandi, prise en application de l'article R. 151-31-2 du Code de l'urbanisme (voir plan de zonage), toute construction est interdite.

ARTICLE AUD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées

- soit à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone.

Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble de la zone notamment la voirie et les réseaux d'eau potable, d'eau pluviale et d'assainissement permettant de desservir de manière cohérente et satisfaisante l'ensemble de la zone à urbaniser. Il devra maintenir, dans le périmètre de la zone, une proportion d'espaces naturels qui seront localisés sur les espaces paysagés les plus intéressants.

- soit de manière progressive au fur et à mesure de la réalisation des voies et réseaux divers destinés à assurer leur desserte.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitations sont autorisées à condition que soit conservé sur la parcelle un minimum de 250 m² d'espace libre de pleine terre par logement créé. Ces 250 m² sont mesurés en prenant la surface de la parcelle, déduction faite de tout ce qui rentre dans l'emprise au sol : ouvrages soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

- À l'exception des hôtels, les constructions à usage d'habitation collective, de résidences de tourisme ou d'hébergement assimilé, ne sont autorisées que dans la limite de 400 m² de surface de plancher d'un seul tenant. Si les droits à construire excèdent une surface de plancher de 400 m², ils ne pourront être utilisés en un seul volume, ils seront séparés en plusieurs volumes dont aucun n'excèdera 400 m² de surface de plancher, en respectant les règles de retrait mentionnées à l'article 8.

- La création ou l'agrandissement de bâtiments à usage artisanal ou agricole sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une construction d'habitation.

- Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de L 430.5 du Code de l'urbanisme. En conséquence, sur la base de l'article 430.5 2^{ème} paragraphe du même code, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans les conditions suivantes :
 - s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées dans le cadre du présent règlement,
 - s'ils ont pour objet la réalisation d'aires de jeux, de sports ou de stationnement.
- Les activités artisanales sont admises dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Pour les sièges d'exploitations agricoles existants à la date d'application du présent règlement, sont autorisées les extensions ainsi que les constructions de bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation.
- **Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**
- Dans les espaces localisés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone restent autorisées, à condition :
 - Qu'elles préservent ou restaurent le caractère des zones qui seront qualifiées de humides au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008.
 - Que, si ces effets ne peuvent être évités, ils soient réduits ou compensés en application du Schéma directeur de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin versant de l'Arve. »

ARTICLE AUD 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, ainsi qu'un déneigement commode.

La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

3.2 L'accès à la parcelle depuis la voie d'accès mentionnée à l'alinéa 3-1

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 4 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %. Toutefois pour les constructions réalisées au-dessus d'une altitude de 1 000 mètres, un degré de pente inférieur pourra être exigé pour tenir compte des difficultés d'accès liées aux conditions climatiques.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils doivent suivre autant que possible la pente la plus aisée, à la manière de la voirie traditionnelle, afin que l'implantation des constructions le long de leur tracé se fonde le plus possible dans le paysage
- Leur réalisation doit entraîner le minimum d'affouillements, de déblais et de remblais ;
- Ils doivent avoir une largeur de 4 m minimum, hors talus;
- Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités (voie en impasse) si le relief empêche ce raccordement, sous réserve d'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) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE AUD 4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 : Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 : Assainissement eaux usées :

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Lorsqu'il n'existe pas, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés. Ils devront être conformes à la réglementation en vigueur et conçus de manière à pouvoir être raccordé au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ils devront tenir compte de la nature du sol et respecter les prescriptions mentionnées dans l'étude du schéma de mise en œuvre de l'assainissement autonome.

4-3 : Eaux pluviales :

- Si la parcelle est desservie par le réseau public d'eaux pluviales, les eaux collectées devront être rejetées dans le réseau, selon les modalités définies par le service gestionnaire. Toutefois le rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental est interdit, sauf accord du gestionnaire.

- Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'eaux pluviales, ou si le réseau a une capacité insuffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ou pour assurer la maîtrise des débits dans le réseau, (sous réserve de l'application du PPR dans certaines zones, voir dispositions du PPR en annexe du présent dossier)

- Dans tous les cas, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération sous réserve du respect des prescriptions fixées par le PPRn, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

- Si les eaux rejetées dans le réseau risquent d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 10 places notamment), des dispositifs de prétraitement (dessableurs, déshuileurs) devront être installés.

4-4 : Electricité – télécommunications :

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUD 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES,

Sans objet.

ARTICLE AUD 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

Elles devront respecter les marges minimales de retrait suivantes :

La distance de retrait de l'axe des voies doit être au moins égale à 7 m et à 4 m de la limite de l'emprise publique.

Toutefois, pour les constructions artisanales dont la présence est autorisée dans la zone, cette marge de retrait est fixée à 7 m de la limite des voies et des emprises publiques.

Par ailleurs, le long de certaines portions de voies départementales, elles doivent respecter des marges de retrait plus importantes, ces marges sont rappelées dans l'annexe II du présent règlement.

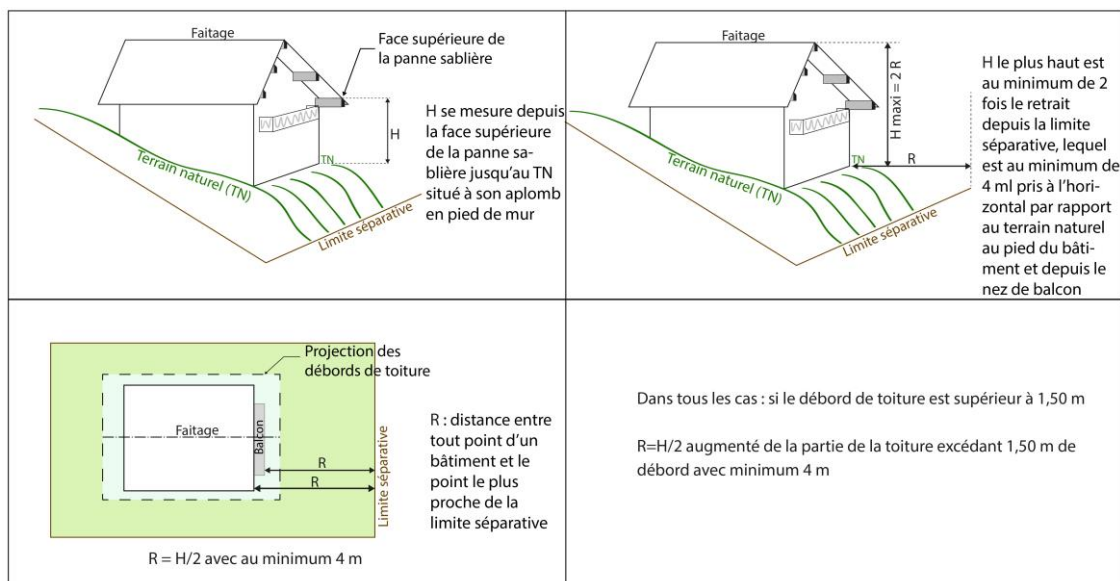
Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics
- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions d'intérêt collectif, destinées aux équipements collectifs ou nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait la marge minimum est fixée à 0,50 mètres
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE AUD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : 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, les règles du PLU seront appliquées par rapport aux limites des futurs lots issus de la division et non par rapport aux limites initiales de la parcelle avant division.

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.



L'orientation des constructions est donnée à titre indicatif, les schémas ci-dessus sont simplement destinés à illustrer la règle d'implantation.

Pour les balcons venant en saillie des façades, le recul est de H/2 avec un minimum de 4 m depuis les limites séparatives.

La distance de retrait comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 m, conformément au mode de calcul fixé sur le schéma ci-dessus.

Toutefois pour les hôtels, la marge de retrait est au moins égale à la plus grande hauteur projetée de la façade située au droit de la limite séparative

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des servitudes de « cour commune » en vue de déroger à la règle de retrait depuis la limite séparative. Lorsqu'une telle servitude est constituée, en application de l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la distance d'implantation d'un bâtiment ne se calcule plus par rapport à la limite séparative, mais par rapport à la limite opposée de la « cour commune ».

Les constructions annexes séparées du bâtiment principal, à l'exception des mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement, peuvent être implantées jusqu'en limite séparative sous réserve que leur hauteur par rapport au terrain ne dépasse pas 4 m en limite de parcelle. Dans ce cas la longueur du bâtiment implanté sur la limite séparative ne doit pas excéder 12 m.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics
- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE AUD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions principales sont implantées en retrait l'une par rapport à l'autre sur une même unité foncière, elles devront respecter une marge de retrait au moins égale à la hauteur mesurée à la face supérieur de la panne sablière de la construction la plus haute* sans pouvoir être inférieure à 11 mètres mesurés de mur à mur.

Ces règles de retrait fixées ne s'appliquent pas aux constructions annexes ainsi qu'aux constructions enterrées recouvertes d'une dalle au niveau du sol.

* Mesure de la hauteur : voir définition en annexe I du présent règlement.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics
- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE AUD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions autres que l'hôtellerie :

- **Dans le cas d'unités foncières à aménager, ou d'unités foncières nues** (dépourvues de constructions à la date d'approbation du présent règlement), l'emprise au sol maximum des constructions principales est fixée à 15 % de l'unité foncière. (voir définition « construction principale » en annexe).

Elle est portée à 20 % en incluant les constructions annexes hors garages, à 30 % en incluant les constructions annexes, les garages et autres constructions créant de l'emprise au sol. (voir définition « constructions annexes »)

Pour les constructions à destination d'hôtellerie, l'emprise au sol maximum est fixée à 55 % de la surface de la parcelle.

(voir définitions de l'emprise au sol en annexe I).

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics, **ni pour pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE AUD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul des hauteurs sont précisées dans les définitions, en annexe du présent règlement.

La hauteur maximale autorisée est fixée de la manière suivante :

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions est limitée à

- 9.50 m pour les hôtels. Le nombre de niveaux est par ailleurs limité à R+2+Combles

- 6.50 m dans tous les autres cas (et notamment l'habitation). Le nombre de niveaux est par ailleurs limité à R+1+Combles. Les combles peuvent être aménagés ou aménageables.

Hauteur relative par rapport aux limites des emprises publiques et des voies : règle applicable uniquement pour les constructions desservies par des chemins ruraux ou des voies privées:

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée ne dépasse pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Ces deux règles sont applicables, si la hauteur relative est inférieure à la hauteur absolue, c'est la hauteur relative qui est applicable.

Constructions annexes y compris les mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement : leur hauteur est limitée à 4 m, au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE AUD 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions suivantes sont obligatoires.

Règle générale :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Règles particulières :

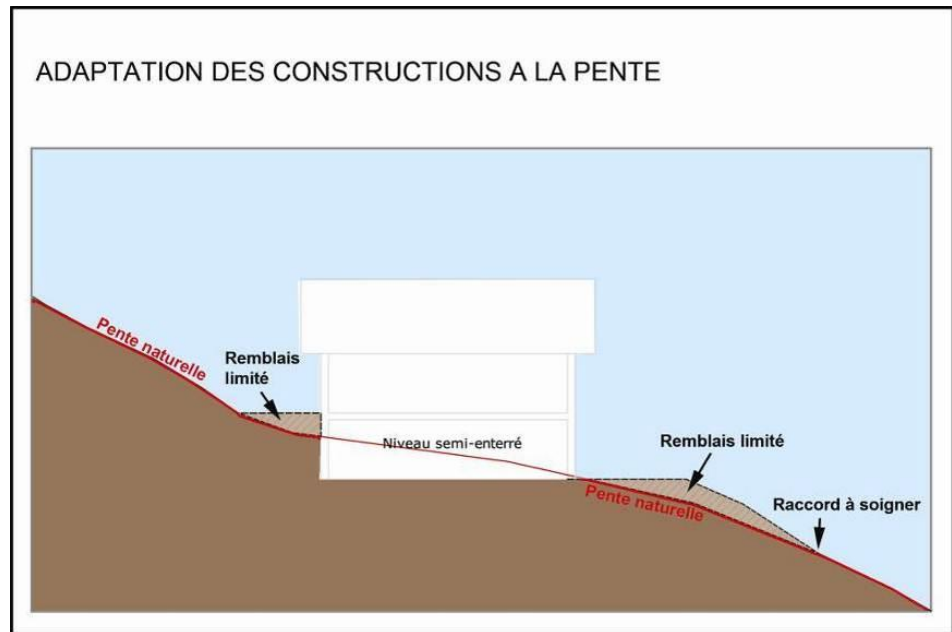
Implantation sur la parcelle, adaptation à la pente :

Les constructions doivent être implantées sur le terrain d'assiette en prenant en compte l'impératif de bouleverser au minimum le terrain naturel. Le projet doit être adapté à la forme du terrain, à sa configuration et à sa topographie, il doit épouser le plus naturellement possible la pente naturelle. L'autorisation de construire ou d'aménager pourra être interdite si elle se traduit par des affouillements ou exhaussements de sols inutiles ou excessifs.

Adaptation des constructions à la pente

Les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain, comme le faisaient les constructions traditionnelles. En conséquence, les mouvements de terre seront limités à ce qui est strictement nécessaire. Sur la partie aval de la construction, les remblais en surélévation par rapport au terrain naturel seront limités au minimum indispensable, la partie de la construction située en amont sera de préférence, en partie encastrée dans le terrain naturel conformément au croquis joint.

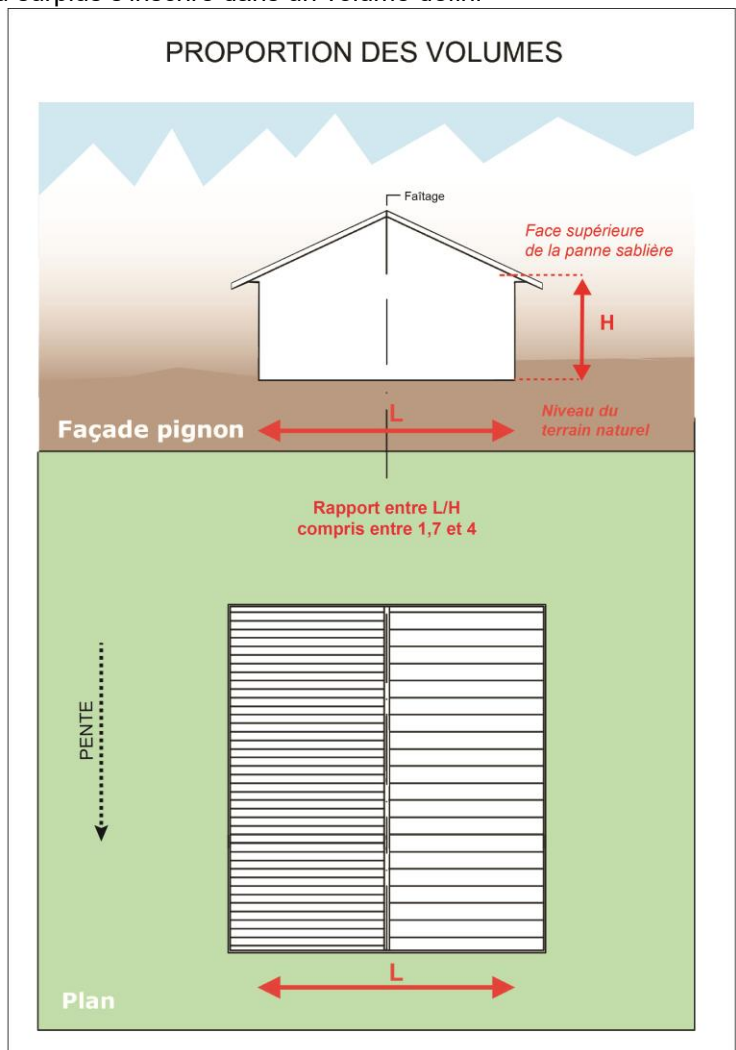
Règles de gabarit et de proportion des volumes



Les constructions et leurs annexes doivent au surplus s'inscrire dans un volume défini

- par la longueur des façades (pignon) de 20 m maximum
- par un rapport entre la longueur de la façade et la hauteur de la façade (L par rapport à H) mesurée sur la panne sablière du volume principal de la construction qui sera compris entre 1,7 et 4 (la hauteur du volume secondaire n'est pas prise en compte si son linéaire est inférieur à 2/3 du linéaire total) jusqu'au point, situé à la verticale, du sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas la façade prise en compte pour le calcul de la longueur de façade est la façade aval.

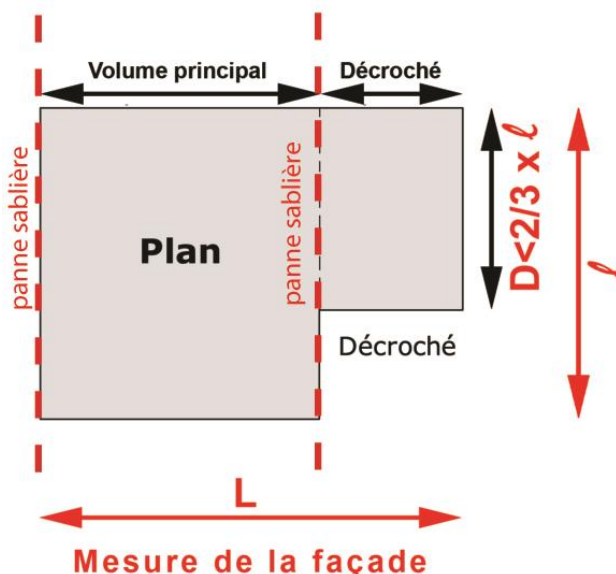


En cas de décroché de façade, la longueur de la façade est mesurée conformément aux croquis suivant :

Toutefois, si le décroché est à usage de garage, il n'est pas pris en compte dans le calcul du linéaire de façade à condition qu'il soit inférieur à 2/3 du linéaire total.

Toutefois ces règles de gabarit et de volume ne s'appliquent pas :

- aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux annexes dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.
- aux constructions en madrier traditionnel de type « mazot savoyard » tels que définis en annexe.
- aux travaux sur des constructions existantes, si d'autres dispositions permettent d'améliorer la volumétrie et de rééquilibrer l'aspect général de la construction.

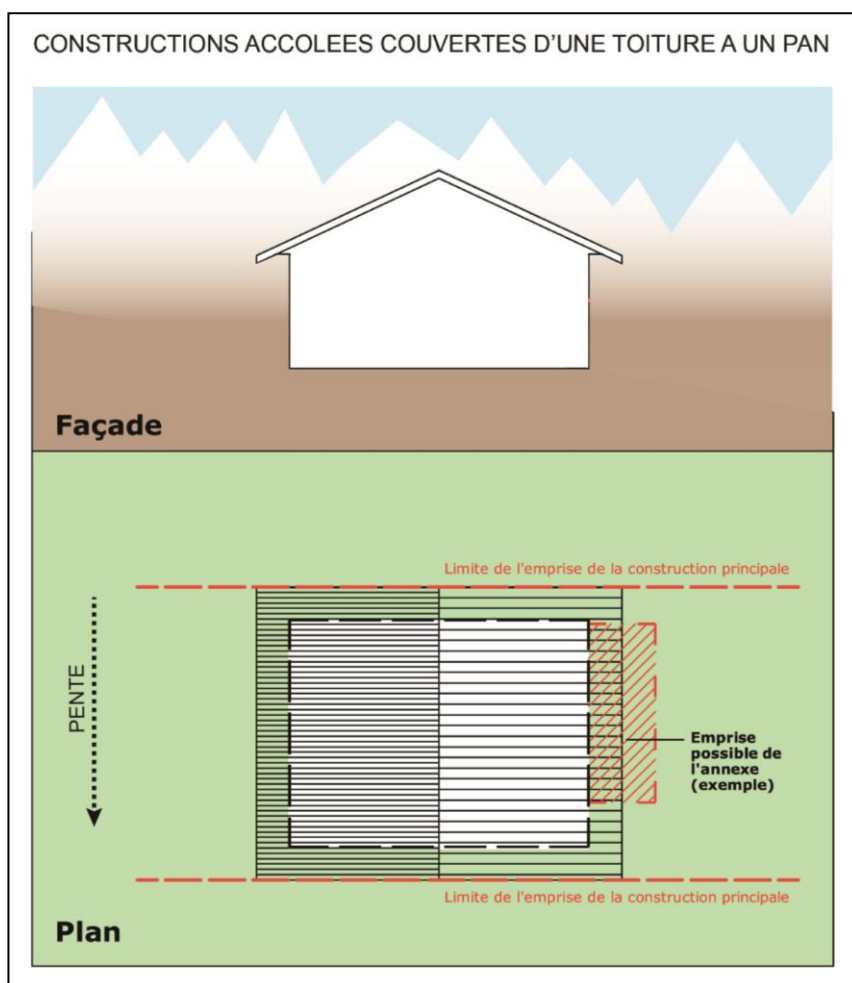


Façades : - Aspect extérieur :

Le choix des couleurs et des matériaux sera effectué dans le souci de garantir la qualité de l'aspect extérieur de la construction, en s'inspirant de l'aspect extérieur des constructions traditionnelles de la région, ce qui n'exclut pas le recours à une architecture ou à des éléments d'architecture contemporaine.

Les constructions neuves seront composées avec des volumes et des façades dont les proportions ne seront pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles, notamment dans les proportions du bois et de la maçonnerie en façades,

- les bois seront d'une teinte sombre dérivée de leur aspect naturel,
- les éléments de pannes de toitures, les encadrements des ouvertures, les garde-corps des balcons et les volets peuvent être peints,
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.



- Toitures :

Les toitures seront à pentes.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35% et 50 %

La pente de toiture peut être supérieure pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un caractère patrimonial local.

Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont autorisées à condition :

- Qu'elles recouvrent un élément de construction de faible proportion, accolé à la construction principale. Dans ce cas la toiture ne devra pas dépasser l'emprise de la construction sur laquelle elle est accolée.
- Ou bien qu'elles recouvrent une construction annexe d'une construction principale, telle que définie dans les annexes du présent règlement, accolée à un mur mitoyen ou à un mur de soutènement dont la hauteur excède celle de la construction.

L'ensemble des éléments extérieurs constitutif d'un bâtiment (balcon...) doit être compris sous l'emprise du débord de toiture sauf s'ils sont situés en rez de chaussée.

- Clôtures :

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Sur une largeur de 8 m de part et d'autre des pistes de ski, ne sont autorisées que les clôtures démontables qui ne créent pas d'obstacle pour les skieurs.

- Annexes :

Les annexes doivent être réalisées avec le même soin que les constructions principales

- Balcons :

Occultation : en cas de pose de dispositifs d'occultation des balcons, ces dispositifs devront s'intégrer à l'architecture de la façade et devront être homogènes sur l'ensemble de la construction

- Dispositifs utilisant les énergies renouvelables : voir recommandations annexées au présent règlement

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

En cas de création d'un mur de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur, il devra être recherché toute solution visant à limiter l'impact visuel du mur : par exemple, un décroché horizontal sera créé afin de rompre la verticalité du mur et dans la mesure du possible d'y introduire un habillage végétal.

ARTICLE AUD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des constructions projetées. Les normes à respecter pour la taille et la dimension des places de stationnement à réaliser sont précisées en annexe du présent règlement (Point n°5).

Les parkings ou garages devront être localisés de manière à être facilement accessibles, à permettre un accès aisé aux véhicules y compris aux véhicules de secours et à éviter, dans toute la mesure du possible, la création de voies ou chemins d'accès sur la parcelle, notamment si elle est en pente. Dans tous les cas de figure, doivent être privilégiés les choix de localisation au plus près possible de l'accès au terrain et évitant la création de voies ou chemins de circulation sur la parcelle, susceptibles de générer des terrassements inutiles ou superflus.

Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction

- **12-1 : Pour les constructions à usage d'habitation collective, de résidences de tourisme, hôtelières ou assimilées**

Dans tous les cas, 50% minimum de ces places au moins doivent être aménagés en sous-sol. Dans le cas où la réalisation de ces places en sous-sol s'avèrerait impossible pour des raisons techniques ou architecturales, ces places devront être couvertes. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

Si l'ensemble des places est réalisé en sous-sol ou sont couvertes, au moins 50 % des places devront rester accessibles en permanence c'est-à-dire ouvertes et non cloisonnées.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- Pour les constructions nouvelles :

Une place et demi de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur avec un minimum de une place et demi par logement. Les places en plein air devront être réalisées sur un plateau de surface libre avec un marquage au sol.

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les constructions accompagnées d'un changement de destination :

Dès lors que les travaux s'inscrivent dans une restructuration de fond, le nombre de places de stationnement est de une place et demi par tranche de 75 m² de surface de plancher de construction, arrondi au nombre inférieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements :

Par logement, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement, dont l'une au moins sera couverte.

- **Hébergement hôtelier**

- deux places de stationnement par trois chambres
- deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

- **12-2 : Pour les constructions à usage de bureaux**

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

- **12-3 : Pour les constructions à usage de commerce**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

➤ **12-4 : Pour les constructions à usage artisanal ou industriel**

Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

➤ **12-5 : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

➤ **12-6 : Pour les autres catégories de constructions autorisées dans la zone :**

Le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'opération de construction. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité.

ARTICLE AUD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 m par rapport aux limites des emprises réelles de la chaussée (partie goudronnée) ou aux limites des emprises des trottoirs jouxtant l'unité foncière.

Les espaces libres, hors voirie et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts paysagés. Pour les voiries et les aires de stationnement, sont préconisés les matériaux perméables.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé sur la parcelle un minimum de 250 m² d'espace libre de pleine terre par logement créé. Ces 250 m² sont mesurés en prenant la surface de la parcelle, déduction faite de tout ce qui rentre dans l'emprise au sol : ouvrages soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Les boisements existants situés dans une bande de 5 mètres le long des voies de circulation (à l'exception des voies départementales) sont protégés au titre des espaces paysagés (article L151-23 du Code de l'urbanisme) en conséquence les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

Toutefois, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE AUD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE XI – ZONE A

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de campings, caravanings et le stationnement isolé des caravanes,
- La création d'habitations légères de loisirs et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre même à titre provisoire,
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou liés à la construction d'un bâtiment ou d'un équipement qui seraient susceptibles de porter atteinte à l'intérêt des lieux, au sol et au paysage naturel ou bâti.
- Les constructions créant de la surface de plancher sont interdites sur les parcelles dont la surface de plancher a été transférée à la suite du transfert de COS qui avait été institué dans le plan d'occupation des sols.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions installations et travaux nécessaires à l'activité agricole y compris les constructions à usage d'habitations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole et à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate de l'exploitation agricole. (cf. en annexe 1-8 les critères de la qualité d'exploitant agricole)

- Les bâtiments liés à l'élevage, sous réserve du respect des conditions de distance par rapport aux habitations fixées par la réglementation en vigueur.

- Les constructions à destination d'activités économiques, commerciales ou techniques y compris l'hébergement (gîtes ruraux, tables d'hôtes...) à condition qu'elles soient complémentaires à une exploitation agricole. Les constructions destinées à la transformation et au commerce sont admises à condition que l'activité de transformation soit déclarée au répertoire des métiers en lien avec l'agriculture.

L'extension modérée (20 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement) d'une construction destinée à l'habitation à condition que le bâtiment d'origine existe à la date d'approbation du présent PLU et que cette extension participe à rééquilibrer le volume bâti dans un objectif patrimonial.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (L.151-11 du Code de l'urbanisme).

- Dans les périmètres réglementés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme recouvrant les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et contribuant aux continuités écologiques délimités au titre de l'article R.151-43 (4°) :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.
- Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agri-forestière (retenue d'eau, stockage temporaire...) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune. »

- Dans les espaces localisés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les zones qui seront qualifiées de **humides** au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition

qu'elles préservent ou restaurent ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages. »

- Dans la zone de risque technologique délimitée sur le document graphique :

- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles, soit 45 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation : obligation d'informer GRT Gaz de tout projet de construction ou d'aménagement le plus en amont possible ;
- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux, soit 30 mètres de part et d'autre de la canalisation : les immeubles de grande hauteur ne sont pas autorisés, ni les établissements recevant du public de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie ;
- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, soit 20 mètres de part et d'autre de la canalisation : les immeubles de grande hauteur ne sont pas autorisés, ni les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

ARTICLE A 3 – CONDIMONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, ainsi qu'un déneigement commode.

La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

3.2 L'accès à la parcelle depuis la voie d'accès mentionnée à l'alinéa 3-1

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 4 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %. Toutefois pour les constructions réalisées au-dessus d'une altitude de 1 000 mètres, un degré de pente inférieur pourra être exigé pour tenir compte des difficultés d'accès liées aux conditions climatiques.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils doivent suivre autant que possible la pente la plus aisée, à la manière de la voirie traditionnelle, afin que l'implantation des constructions le long de leur tracé se fonde le plus possible dans le paysage
- Leur réalisation doit entraîner le minimum d'affouillements, de déblais et de remblais ;
- Ils doivent avoir une largeur de 4 m minimum, hors talus;
- Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités (voie en impasse) si le relief empêche ce raccordement, sous réserve d'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) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 : Eau potable:

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe, ou à une adduction privée conforme à la réglementation en vigueur. Pour les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra préalablement faire l'objet d'autorisation préfectorale des services sanitaires.

4-2 : Assainissement:

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Lorsqu'il n'existe pas, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés. Ils devront être conformes à la réglementation en vigueur et conçus de manière à pouvoir être raccordé au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ils devront tenir compte de la nature du sol et respecter les prescriptions mentionnées dans l'étude du schéma de mise en œuvre de l'assainissement autonome.

4-3 : Eaux pluviales:

- Si la parcelle est desservie par le réseau public d'eaux pluviales, les eaux collectées devront être rejetées dans le réseau, selon les modalités définies par le service gestionnaire. Toutefois le rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental est interdit, sauf accord du gestionnaire.

- Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'eaux pluviales, ou si le réseau a une capacité insuffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ou pour assurer la maîtrise des débits dans le réseau,

- Dans tous les cas, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération sous réserve du respect des prescriptions fixées par le PPRn, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

- Si les eaux rejetées dans le réseau risquent d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 10 places notamment), des dispositifs de pré-traitement (dessableurs, déshuileurs) devront être installés.

4-4 : Electricité – télécommunications :

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 m au minimum de la limite des voies ou emprises publiques.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions non contiguës doivent respecter un recul minimum de 5 m les unes par rapport aux autres

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 20 % de la surface de l'unité foncière

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions* est fixée à :

- 6.50 m pour les constructions à usage d'habitation.
- 12 mètres au point le plus haut pour les autres catégories de construction. Cette hauteur pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des impératifs techniques.

* Voir modalités de calcul de la hauteur en annexe.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Règle générale :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Règles particulières :

Pour les constructions à usage agricole :

Seront utilisés des matériaux de qualité le bois, le bardage métallique à condition qu'il soit peint. Les couleurs devront être choisies de manière à favoriser la meilleure intégration possible dans le paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

Le choix des couleurs et des matériaux sera effectué dans le souci de garantir la qualité de l'aspect extérieur de la construction.

Les toitures seront à pentes. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20% et 50 %

Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont autorisées à condition :

- Qu'elles recouvrent un élément de construction de faible proportion, accolé à la construction principale. Dans ce cas la toiture ne devra pas dépasser l'emprise de la construction sur laquelle elle est accolée.
 - Ou bien qu'elles recouvrent une construction annexe d'une construction principale, telle que définie dans les annexes du présent règlement, accolée à un mur mitoyen ou à un mur de soutènement dont la hauteur excède celle de la construction.
- Dispositifs utilisant les énergies renouvelables : voir recommandations annexées au présent règlement

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain

- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)

Par ailleurs, les règles de gabarit et de proportion prévues au présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux bâtiments emblématiques destinés à l'accueil d'équipements collectifs.
- aux mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement.

Clôtures :

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Sur une largeur de 8 m de part et d'autre des pistes de ski, ne sont autorisées que les clôtures démontables, avant et durant toute la saison d'ouverture du domaine skiable, qui ne créent pas d'obstacle pour les skieurs.

En cas de création d'un mur de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur, il devra être recherché toute solution visant à limiter l'impact du mur : par exemple, un décroché horizontal sera créé afin de rompre la verticalité du mur et dans la mesure du possible d'y introduire un habillage végétal.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les parkings ou garages devront être localisés de manière à être facilement accessibles, à permettre un accès aisé aux véhicules y compris aux véhicules de secours et à éviter, dans toute la mesure du possible, la création de voies ou chemins d'accès sur la parcelle, notamment si elle est en pente. Dans tous les cas de figure, doivent être privilégiés les choix de localisation au plus près possible de l'accès au terrain et évitant la création de voies ou chemins de circulation sur la parcelle, susceptibles de générer des terrassements inutiles ou superflus.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Les clôtures végétales seront constituées d'essences de qualité s'inspirant d'espèces locales.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 m par rapport aux limites des emprises réelles de la chaussée (partie goudronnée) ou aux limites des emprises des trottoirs jouxtant l'unité foncière.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE XII – ZONE N

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de campings, caravanings et le stationnement isolé des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre même à titre provisoire,
- Le changement d'affectation des restaurants et hôtels d'altitude,
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou liés à la construction d'un bâtiment ou d'un équipement ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à l'intérêt des lieux, au sol et au paysage naturel ou bâti sauf si ils sont destinés à des installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

► Sur l'ensemble de la zone N (N1, N2, N3, N4)

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (L.151-11 du Code de l'urbanisme).
 - **Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**
 - Les constructions et installations autorisées ne devront pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et/ou apporter une gêne matérielle, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords.
 - Le permis de démolir est institué en application de L 430.5 du Code de l'urbanisme. En conséquence, sur la base de l'article 430.5 2^{ème} paragraphe du même code, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située.
- Dans les périmètres réglementés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme recouvrant les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et contribuant aux continuités écologiques délimités au titre de l'article R.151-43 (4°) :
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.
 - Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agri-forestière (retenue d'eau, stockage temporaire...) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune. »
- Dans les espaces localisés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les zones qui seront qualifiées de **humides** au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition

qu'elles préservent ou restaurent ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages. »

- Dans la zone de risque technologique délimitée sur le document graphique :

- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles, soit 45 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation : obligation d'informer GRT Gaz de tout projet de construction ou d'aménagement le plus en amont possible ;
- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux, soit 30 mètres de part et d'autre de la canalisation : les immeubles de grande hauteur ne sont pas autorisés, ni les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie ;
- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, soit 20 mètres de part et d'autre de la canalisation : les immeubles de grande hauteur ne sont pas autorisés, ni les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

► Dans les zones N1 uniquement :

Sur l'ensemble de la zone

- Les constructions liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou pastorales, y compris les bâtiments d'élevage ainsi que les logements s'ils sont strictement liés à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, sous réserve du respect des conditions de distance fixées par la réglementation en vigueur,
- L'extension modérée (20 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement) d'une construction destinée à l'habitation à condition que le bâtiment d'origine existe à la date d'approbation du présent PLU et que cette extension participe à rééquilibrer le volume bâti dans un objectif patrimonial.
- La restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage, en respectant les dispositions de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme (c'est à dire par arrêté préfectoral après avis de la commission départementale des sites.)
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux constructions autorisées dans la zone
- Les clôtures pendant la période d'été sous réserve qu'elles soient amovibles et ne présentent pas de risques pour la sécurité publique,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières peuvent être autorisées en particulier, sous les réserves suivantes :
 - elles devront faire l'objet d'une étude géologique, ainsi que d'une étude d'impact tenant compte de la qualité des sites et de la vocation touristique de la commune,
 - la durée d'exploitation et d'extraction des matériaux devra être limitée dans le temps et l'espace,
 - la remise en état des lieux, fixée par l'autorisation d'ouverture, devra permettre la réutilisation des terrains concernés, conformément à la vocation future de la zone,

De plus, à titre exceptionnel et uniquement dans le cas de constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement éloignées d'une voie publique

entretenu, déneigée et praticable toute l'année, et si la topographie rend difficile voire impossible un accès automobile jusqu'à la construction principale, l'implantation d'une construction annexe uniquement si elle est à usage de garage (mis à part dans le secteur N1m de Miage) pourra être autorisée, à condition qu'elle respecte l'ensemble des conditions suivantes :

- la construction et les aménagements extérieurs doivent être réalisés avec une bonne adaptation au terrain naturel et au lieu environnant, et ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique.
- cette implantation doit être justifiée par le fait de rapprocher cette construction annexe d'une voie communale entretenue, déneigée et praticable toute l'année, desservant la propriété ; cette annexe soit affectée à l'usage exclusif de garage, avec une capacité qui n'excèdera pas deux places de stationnement et une emprise au sol maximum de 40 m².
- cette construction ne doit pas avoir d'ouverture à l'exception de la porte de garage.
- n'est autorisée qu'une seule annexe par unité foncière et uniquement pour les unités foncières existantes à la date d'application du présent règlement, cette possibilité n'est pas ouverte pour les unités foncières créées après la date d'application du présent règlement.
- cette annexe doit être située à proximité immédiate de la voie publique, tout en ménageant un retrait par rapport à l'emprise en vue d'assurer la sécurité et à ne pas gêner la circulation et le déneigement. Une plateforme d'une longueur minimale de 5 mètres linéaires et d'une pente maximum de 5% devra être aménagée entre l'entrée du garage et la voie publique.
- si la construction est située du côté aval de la pente par rapport à la route, la règle de retrait à respecter par rapport à la voie publique est de 5 mètres minimum si l'accès au garage se fait au droit de la route de 3 mètres si le garage est desservi par un accès latéral.
- la construction doit être couverte par une toiture à deux pentes en respectant les proportions de pente fixées à l'article 11 du présent règlement, sauf si elle est encastrée dans la pente du terrain naturel, dans ce cas une toiture plate est autorisée si cela permet une meilleure insertion dans le paysage.
- si le terrain est plat, la construction sera réalisée sur un seul niveau avec une hauteur maximum fixée à 2,50 entre le sol et le dessus de la panne sablière.
- si la construction est située du côté aval de la pente par rapport à la route, et qu'un socle doit être créé pour que le garage soit accessible par la voie publique, ce socle sera dépourvu d'ouvertures.

Dans la zone « N1 m » uniquement, sont autorisées les constructions annexes à une construction principale (hors garage), à condition que leur implantation soit située à proximité immédiate de la construction principale ainsi que les extensions des constructions destinées à l'activité hôtelière (hôtels restaurants) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement . Ces annexes seront limitées à 14 m² d'emprise au sol et une hauteur maximum de 4 mètres. Elles reprendront la typologie architecturale des constructions traditionnelles locales du secteur.

Dans la zone N2 :

Les constructions et installations à usage d'équipement collectif ainsi que l'hébergement et la restauration nécessaires à ces équipements y compris les logements de fonction.

Dans les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) N3 et N4 :

RAPPEL : En dehors des secteurs urbanisés, ou des secteurs constructibles en continuité de l'urbanisation, les constructions ou extensions des constructions à usage touristique sur une surface de plancher de plus de 300 m² sont soumises à la procédure d'autorisation des UTN (L.122-16 du Code de l'urbanisme).

L'extension des constructions destinées à un usage d'hébergement hôtelier (y compris les restaurants) est autorisée à condition qu'elle s'intègre parfaitement par rapport à l'architecture du

bâtiment ou qu'elle participe au rééquilibrage et à l'amélioration des proportions de la construction d'origine dans un objectif patrimonial.

Dans le secteur N3 uniquement les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- que soit conservé sur la parcelle un minimum de 300 m² d'espace libre de pleine terre par logement créé. Ces 300 m² sont mesurés en prenant la surface de la parcelle, déduction faite de tout ce qui rentre dans l'emprise au sol : ouvrages soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- dans la limite de 400 m² de surface de plancher d'un seul tenant. Si les droits à construire excèdent une surface de plancher de 400 m², ils ne pourront être utilisés en un seul volume, ils seront séparés en plusieurs volumes dont aucun n'excèdera 400 m² de surface de plancher en respectant les règles de retrait mentionnées à l'article 8.

ARTICLE N 3 –CONDITONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, ainsi qu'un déneigement commode.

La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

3.2 L'accès à la parcelle depuis la voie d'accès mentionnée à l'alinéa 3-1

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 4 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %. Toutefois pour les constructions réalisées au-dessus d'une altitude de 1 000 mètres, un degré de pente inférieur pourra être exigé pour tenir compte des difficultés d'accès liées aux conditions climatiques.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils doivent suivre autant que possible la pente la plus aisée, à la manière de la voirie traditionnelle, afin que l'implantation des constructions le long de leur tracé se fonde le plus possible dans le paysage
- Leur réalisation doit entraîner le minimum d'affouillements, de déblais et de remblais ;
- Ils doivent avoir une largeur de 4 m minimum, hors talus;

- Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités (voie en impasse) si le relief empêche ce raccordement, sous réserve d'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) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 : Eau potable:

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe, ou à une adduction privée conforme à la réglementation en vigueur. Pour les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra préalablement faire l'objet d'autorisation préfectorale des services sanitaires.

4-2 : Assainissement:

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Lorsqu'il n'existe pas, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés. Ils devront être conformes à la réglementation en vigueur et tenir compte de la nature du sol et respecter les prescriptions mentionnées dans l'étude du schéma de mise en œuvre de l'assainissement autonome.

4-3 : Eaux pluviales :

- Si la parcelle est desservie par le réseau public d'eaux pluviales, les eaux collectées devront être rejetées dans le réseau, selon les modalités définies par le service gestionnaire. Toutefois le rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental est interdit, sauf accord du gestionnaire.

- Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'eaux pluviales, ou si le réseau a une capacité insuffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ou pour assurer la maîtrise des débits dans le réseau,

- Dans tous les cas, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération sous réserve du respect des prescriptions fixées par le PPRn, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

- Si les eaux rejetées dans le réseau risquent d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 10 places notamment), des dispositifs de pré-traitement (dessableurs, déshuileurs) devront être installés.

4-4 : Electricité – Télécommunications :

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les refuges de montagne.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m au minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait doit être au moins égale à une fois et demi la hauteur* de la façade de la construction située en vis à vis de la limite séparative avec un minimum de 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les refuges de montagne ainsi que pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Mesure de la hauteur : voir définition en annexe du présent règlement

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Lorsque deux constructions principales sont implantées en retrait l'une par rapport à l'autre sur une même parcelle, elles devront respecter une marge de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les refuges de montagne ainsi que pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

* Mesure de la hauteur : voir définition en annexe du présent règlement.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N1, N2 et N3 : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 15% de la surface de l'unité foncière.

Dans la zone N4 l'emprise au sol est fixée à un maximum de 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement de moins de 100 m², et un maximum de 10 % des constructions existantes de plus de 100 m² et uniquement dans les périmètres définis sur le document graphique

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux services d'intérêt collectif lorsque l'application de cette règle est incompatible avec le fonctionnement des services publics.

Toutefois, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 m à la sablière mesurée conformément aux modalités de calcul des hauteurs précisées dans les définitions, en annexe du présent règlement.

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation privative (constructions à usage agricole, constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions nécessaires à l'exploitation du domaine skiable ou aux remontées mécaniques, refuges de montagne... pylônes et aménagements techniques exclus), la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Elle pourra être dépassée ponctuellement si des impératifs techniques l'exigent.

Constructions annexes (y compris mazots savoyards tels que définis en annexe du présent règlement) : leur hauteur est limitée à 4 m, au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

Toutefois dans la zone N 4 la hauteur maximum autorisée correspond à la hauteur au point le plus haut de la construction actuelle faisant l'objet d'une extension.

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

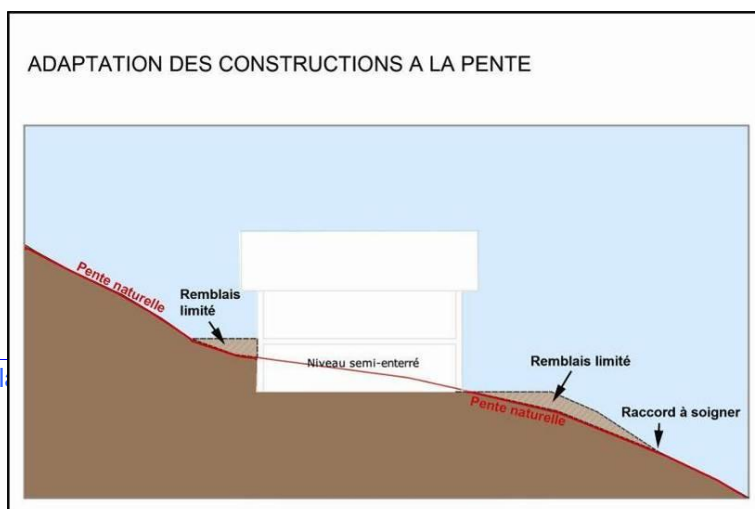
Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

En N3 et Nr les prescriptions suivantes sont obligatoires.

Adaptation des constructions à la pente

Les constructions devront être implantées en respectant la pente



naturelle du terrain, comme le faisaient les constructions traditionnelles. En conséquence, les mouvements de terre seront limités à ce qui est strictement nécessaire. Sur la partie aval de la construction, les remblais en surélévation par rapport au terrain naturel seront limités au minimum indispensable, la partie de la construction située en amont sera de préférence, en partie encastrée dans le terrain naturel conformément au croquis joint.

Implantation sur la parcelle, adaptation à la pente :

Les constructions doivent être implantées sur le terrain d'assiette en prenant en compte l'impératif de bouleverser au minimum le terrain naturel. Le projet doit être adapté à la forme du terrain, à sa configuration et à sa topographie, il doit épouser le plus naturellement possible la pente naturelle. L'autorisation de construire ou d'aménager pourra être interdite si elle se traduit par des affouillements ou exhaussements de sols inutiles ou excessifs.

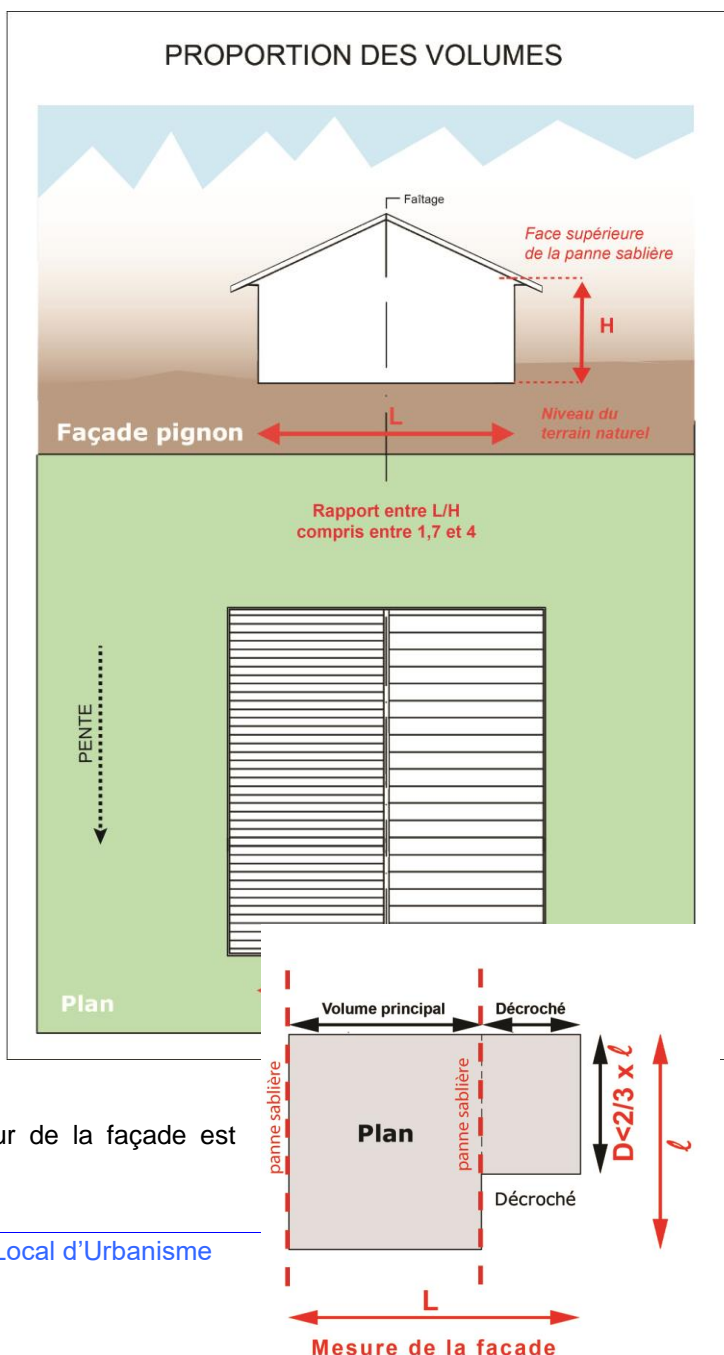
Règles applicables pour les constructions à usage d'habitation

Règles de gabarit et de proportion des volumes

Les constructions et leurs annexes doivent au surplus s'inscrire dans un volume défini

- par la longueur des façades (pignon) de 20 m maximum
- par un rapport entre la longueur de la façade et la hauteur de la façade (L par rapport à H) mesurée sur la panne sablière du volume principal de la construction qui sera compris entre 1,7 et 4 (la hauteur du volume secondaire n'est pas prise en compte si son linéaire est inférieur à 2/3 du linéaire total) jusqu'au point, situé à la verticale, du sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas la façade prise en compte pour le calcul de la longueur de façade est la façade aval.



En cas de décroché de façade, la longueur de la façade est mesurée conformément aux croquis suivant :

Toutefois, si le décroché est à usage de garage, il n'est pas pris en compte dans le calcul du linéaire de façade à condition qu'il soit inférieur à 2/3 du linéaire total.

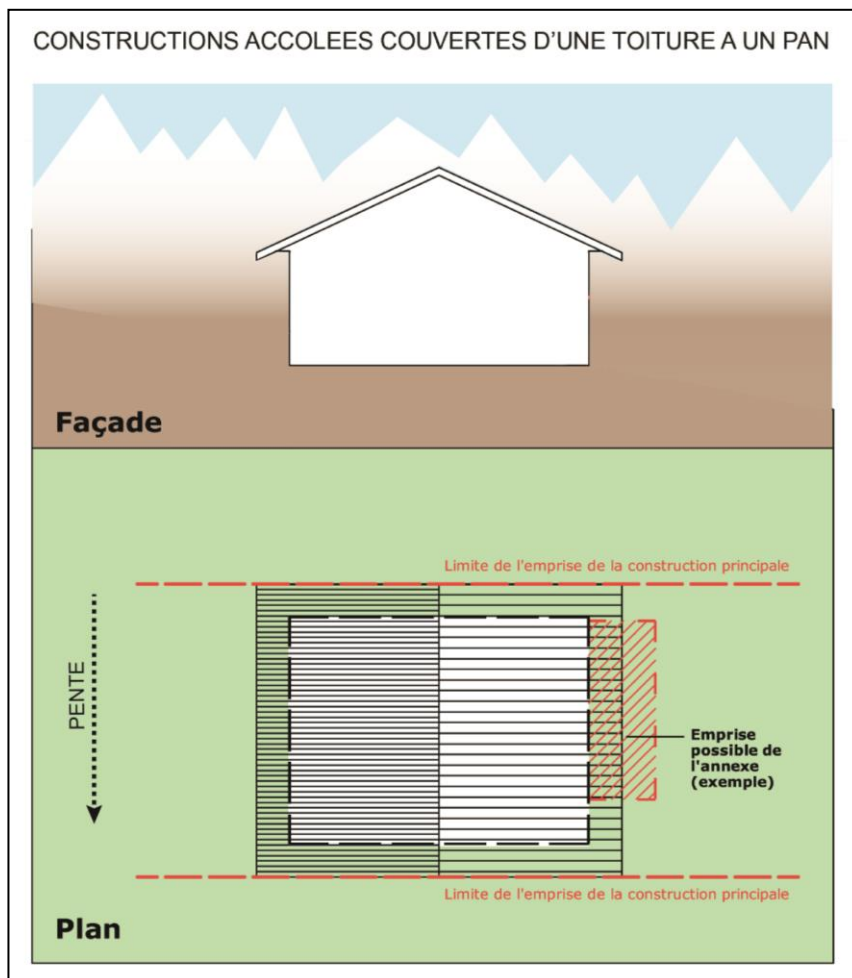
Toutefois ces règles de gabarit et de volume ne s'appliquent pas :

- aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux annexes dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.
- aux constructions en madrier traditionnel de type « mazot savoyard » tels que définis en annexe.
- aux travaux sur des constructions existantes, si d'autres dispositions permettent d'améliorer la volumétrie et de rééquilibrer l'aspect général de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol est limitée à 250 m² par construction autonome. Si l'emprise au sol autorisée en application de l'alinéa précédent dépasse 250 m², elle devra être divisée en plusieurs emprises séparées dont aucune n'excédera 250 m².

Façades : - Aspect extérieur :

Le choix des couleurs et des matériaux sera effectué dans le souci de garantir la qualité de l'aspect extérieur de la construction, en s'inspirant de l'aspect extérieur des constructions traditionnelles de la région, ce qui n'exclut pas le recours à une architecture ou à des éléments d'architecture contemporaine.



Les constructions neuves seront composées avec des volumes et des façades dont les proportions ne seront pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles, notamment dans les proportions du bois et de la maçonnerie en façades,

- les bois seront d'une teinte sombre dérivée de leur aspect naturel,
- les éléments de pannes de toitures, les encadrements des ouvertures, les garde-corps des balcons et les volets peuvent être peints,
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.

En cas de travaux de transformation du bâti existant, le style ainsi que le choix des matériaux devront être effectués en référence avec l'architecture de montagne.

- Toitures :

- Pour le volume des constructions principales, les toitures seront à pentes.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35% et 50 %.

La pente de toiture peut être supérieure pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un caractère patrimonial local.

Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont autorisées à condition :

- Qu'elles recouvrent un élément de construction de faible proportion, accolé à la construction principale. Dans ce cas la toiture ne devra pas dépasser l'emprise de la construction sur laquelle elle est accolée.
- Ou bien qu'elles recouvrent une construction annexe d'une construction principale, telle que définie dans les annexes du présent règlement, accolée à un mur mitoyen ou à un mur de soutènement dont la hauteur excède celle de la construction.

L'ensemble des éléments extérieurs constitutif d'un bâtiment (balcon...) doit être compris sous l'emprise du débord de toiture sauf s'ils sont situés en rez de chaussée

- Annexes :

Les annexes doivent être réalisées avec le même soin que les constructions principales

Règles applicables aux autres catégories de constructions

Seront utilisés des matériaux de qualité, de préférence le bois et la pierre.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

Balcons :

Occultation : en cas de pose de dispositifs d'occultation des balcons, ces dispositifs devront s'intégrer à l'architecture de la façade et devront être homogènes sur l'ensemble de la construction

- Dispositifs utilisant les énergies renouvelables : voir recommandations annexées au présent règlement

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article :

- les ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques
- les constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau de terrain naturel tels que les parcs de stationnement souterrain
- les constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets, relais...)
- **les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

Clôtures :

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Sur une largeur de 8 m de part et d'autre des pistes de ski, ne sont autorisées que les clôtures démontables, avant et durant toute la saison d'ouverture du domaine skiable, qui ne créent pas d'obstacle pour les skieurs.

En cas de création d'un mur de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur, il devra être recherché toute solution visant à limiter l'impact du mur : par exemple, un décroché horizontal sera créé afin de rompre la verticalité du mur et dans la mesure du possible d'y introduire un habillage végétal.

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions accessibles en voiture, des espaces suffisants devront être aménagés afin d'assurer en dehors des voies ouvertes à la circulation, le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs.

Les parkings ou garages devront être localisés de manière à être facilement accessibles, à permettre un accès aisé aux véhicules y compris aux véhicules de secours et à éviter, dans toute la mesure du possible, la création de voies ou chemins d'accès sur la parcelle, notamment si elle est en pente. Dans tous les cas de figure, doivent être privilégiés les choix de localisation au plus près possible de l'accès au terrain et évitant la création de voies ou chemins de circulation sur la parcelle, susceptibles de générer des terrassements inutiles ou superflus.

Dans les zones N1, N2, et N4 il n'est pas fixé de règle

Dans les zones N3

Logements : deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la parcelle dont une couverte.

Equipements : le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par les équipements. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Les clôtures végétales seront constituées d'essences de qualité s'inspirant d'espèces locales.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 m par rapport aux limites des emprises réelles de la chaussée (partie goudronnée) ou aux limites des emprises des trottoirs jouxtant l'unité foncière.

Toutefois, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE

Sans objet.

ANNEXES

I - DEFINITIONS

1- MODALITES DE CALCUL DES HAUTEURS

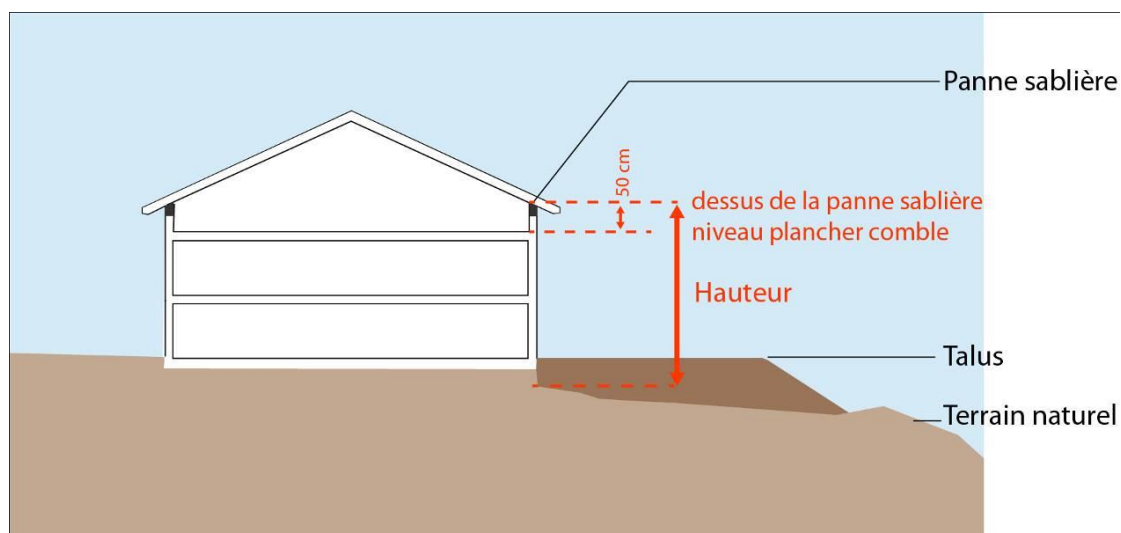
1 a - Modalités de calcul de la hauteur selon le type de toiture

Les règles suivantes sont applicables, sauf dans la zone UA du Chef Lieu où sont fixées des règles particulières.

En cas de toitures à pentes, la hauteur est fixée au niveau supérieur de la panne sablière. Le niveau supérieur de la panne sablière n'excèdera pas 50 cm par rapport au niveau des planchers des combles. Elle est mesurée depuis le niveau du terrain naturel avant travaux jusqu'à la partie haute de la panne sablière mesurée à l'aplomb du mur de façade et non de l'extrémité de la panne.

En cas de toitures « à la Mansart », la hauteur est calculée au brisis du toit.

Les combles peuvent être aménagés sur un ou plusieurs niveaux de surface de plancher habitable, y compris dans la zone UA du Chef Lieu.



Croquis donné à titre indicatif, destiné uniquement à illustrer le calcul de la hauteur. Le pignon le plus haut étant sous-entendu au plus défavorable (façade aval)

1 b - Débords de toiture

Sont seules prises en compte pour le calcul des hauteurs et des reculs imposés par les articles 6, 7, 8 et 10 du règlement des zones, les parties des débords ou surplombs de passées de toiture qui excèdent :

en zones UA et UB : 1,50 m

autres zones : 1,20 m

Pour l'application du paragraphe précédent ne sont pas pris en compte les éventuels débords de toiture situés dans les angles.

Toutefois pour les constructions d'intérêt public ou à usage d'équipement collectif et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

1 c- Hauteur par rapport au sol

La hauteur des constructions est calculée par rapport au sol avant travaux.

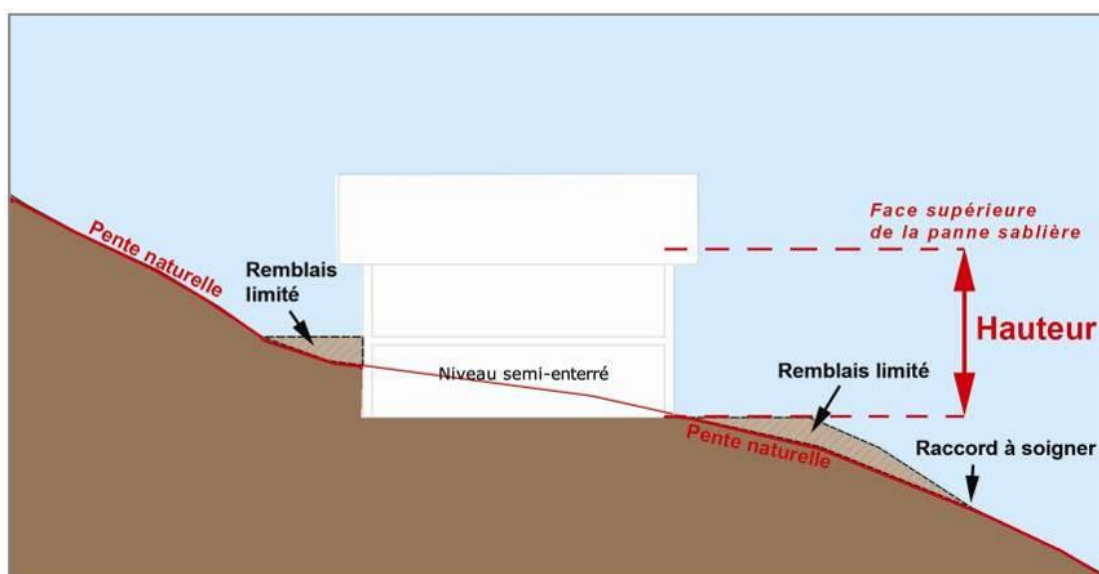
1 d - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, ainsi que les superstructures mobilières (antennes TV) n'entrent pas dans le calcul des hauteurs des articles 6, 7, 8 et 10 du règlement des zones.

1 e- Modalités de calcul des hauteurs en cas de terrain en pente

La hauteur maximale autorisée est mesurée depuis le niveau supérieure de la panne sablière jusqu'à la cote avale du terrain naturel. Dans le cas d'une implantation sur un terrain à forte pente, à l'aide de volumes décalés, le nombre de sections dans le sens de la pente est limité à trois.

Dans tous les cas, la hauteur est mesurée pour chaque volume entre la panne sablière et le point du sol naturel situé en contrebas au droit des murs.



2- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES (article 6 du règlement de toutes les zones)

La règle d'implantation se définit par rapport à la limite entre la parcelle privée et le domaine public, sans tenir compte de son affectation : chaussée, trottoir, place...

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.

Les débordements de toiture fixés au 1 b précédent ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées à cet article.

3- CONSTRUCTION PRINCIPALE :

Est considérée comme construction principale une construction dont la destination est autorisée au titre de l'article R 123-9 (exemple : logement, hébergement hôtelier, bureaux...) du Code de l'urbanisme, à condition que cette destination soit autorisée dans la zone concernée.

4- CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Sont considérées comme **constructions annexes** :

- les constructions qui constituent une dépendance à usage accessoire d'un bâtiment principal et qui présentent simultanément les conditions suivantes :

- ne pas être destinées à l'habitation ;
- être édifiées sur le terrain d'assiette de la construction principale et être destinée à un usage attaché à celle-ci, à savoir : garages, bûchers, abris de jardin ... ;
- ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher pour les bûchers et abris de jardin non destinés à l'habitation ;
- ne pas dépasser 30 m² pour les garages. L'emprise au sol des garages construite au-delà 30 m² sera comptabilisée dans l'emprise au sol de la construction principale ;
- être implantées sur le niveau du sol correspondant au terrain naturel et non en surélévation sur une construction existante.

Est considérée comme « **mazot savoyard** » :

- une construction édifiée en madriers, sur le terrain d'assiette d'une construction principale, dont l'emprise au sol n'excède pas 14 m² et la hauteur n'excède pas 4,00 m au point le plus haut, respectant les caractéristiques architecturales des modèles anciens situés sur le territoire de la commune.

5- PLACES DE STATIONNEMENT

Normes à respecter pour la taille et la dimension des places de stationnement à réaliser en application de l'article 12 :

La surface minimum est de 25 m² par place de stationnement pour véhicules légers (y compris surface de desserte et d'accès à la place), avec une longueur de place, hors encloisement et porte, égale ou supérieure à 5 m et une largeur de place, hors encloisement, égale ou supérieure à 2,5 m. Si les places situées en vis-à-vis sont desservies par une allée centrale, la surface minimum est ramenée à 19 m² par place.

Sont interdites les places « commandées » : place dont l'accessibilité est conditionnée par la disponibilité d'une autre place.

6 - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS PAR LES CHEMINS RURAUX

Les chemins ruraux peuvent être utilisés comme accès après accord de la commune s'ils présentent des caractéristiques suffisantes pour desservir les propriétés.

7- EMPRISE AU SOL

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines, Les débords de toitures sont exclus à condition qu'ils ne soient pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R 420-1 du code de l'urbanisme)

8- CRITERES DE DEFINITION D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE (source Chambre d'Agriculture)

Les critères de définition d'une exploitation agricole sont les suivants :

- Unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels,

- Et détenant :
 - Des bovins (équivalent 10 UGB)
 - Ou 25 chèvres laitières – ou 25 brebis laitière avec transformation du lait sur l'exploitation
 - Ou 50 brebis-mères
- Et justifiant d'une exploitation au moins égale à ½ SMI dans un rayon de 5 km du lieu d'implantation du siège d'exploitation (application des coefficients d'équivalence et prise en compte des alpages collectifs)
- A défaut de justifier des seuils précédents (cheptels et surfaces) :
 - Retirer plus de 50% de son revenu total, du revenu agricole et consacrer plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole.
- Et justifier de la pérennité/viabilité de l'exploitation

L'appréciation de ces critères, ainsi que les cas particuliers feront l'objet d'un avis des services compétents.

9- EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit d'une construction ou d'une installation qui remplit une fonction de service public ou privé qui contribue à satisfaire des besoins d'intérêt général. Cela n'inclut pas l'habitat collectif.

10- ACCES

Ce qui permet de relier la parcelle à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès peut se faire :

- Soit directement si la parcelle est en contact avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude)

11 – ESPACE DE PLEINE TERRE

Est considéré comme espace de pleine terre au sens du présent règlement un espace non couvert par une construction ou par un ouvrage soumis à permis de construire ou a déclaration de travaux.

12- UNITÉ FONCIÈRE

Un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

II - RAPPELS DE QUELQUES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR :

1- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme,
- les articles L 145-3 à L 145-13 et R 145-1 à R 145-10 du Code de l'Urbanisme issus de l'application de la loi Montagne.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées au dossier,
- les articles du code forestier relatifs aux coupes, abattages d'arbres et défrichement.

2- ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Seules peuvent être autorisées les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L.151-1 et suivants,-1, R. 421-18, R.421-29 et R.421-36 du Code de l'Urbanisme).

3- TRAVAUX SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AU REGLEMENT

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, les travaux d'aménagement du bâti existant, de réhabilitation et d'extension peuvent être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la non conformité.

4- MODES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION

Au titre du code de l'urbanisme sont notamment soumis à autorisation :

- L'édification des clôtures.
- Les installations et travaux divers en application des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5- RISQUES NATURELS

La commune de Saint-Gervais est répertoriée parmi les communes exposées à des mouvements de terrains, des avalanches, des inondations et des risques d'éboulement. Ces risques ont été identifiés dans le Plan de Prévention aux Risques (PPR) de Saint-Gervais. Ce plan est annexé au présent PLU. Il présente les zones concernées et précise les prescriptions applicables dans chaque zone.

6- DECOUVERTE D'ANTIQUITES HISTORIQUES

Toute découverte, de quel qu'ordre que ce soit (structures, objets, monnaies, etc...), doit être signalée à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges ne doivent pas être détruits avant examen, tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.

7- REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des routes nationales classées à grande circulation, hors agglomération, le recul à partir de l'axe de la voie est fixé à 35 mètres pour les habitations et à 25 m pour toute autre construction.

Le long des voies départementales, hors agglomération, les constructions à usage d'habitation seront implantées avec une marge de retrait de :

- 35 mètres de l'axe des RD classées à grande circulation (RD 902 entre le Fayet et le Chef Lieu, et RD 909)
- 18 mètres de l'axe des RD classées en 2ème catégorie (RD 902 depuis le Chef Lieu en direction des Contamines - RD 43 entre Robinson et saint Nicolas et la RD 343 entre le Gollet et le Bettex).

8- PROTECTION CONTRE LE BRUIT

Les constructions situées à proximité des voies bruyantes devront respecter les dispositions de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992 (respect de certaines normes de construction en fonction du trafic et des émissions sonores de la voie). Les voies concernées sont présentées sur le Plan des Informations Utiles situé dans les annexes du présent dossier.

9- ENVELOPPE DU DOMAINE SKIABLE

Les zones et secteurs compris dans cette enveloppe sont ou peuvent être aménagés en vue de la pratique du ski et pourront supporter des équipements et aménagements correspondant en remontées mécaniques et pistes, sous réserve du respect des autres prescriptions législatives et réglementaires.

10- REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PISTES D'EVOLUTION ET DE CHEMINEMENT DES SKIEURS

Pistes d'évolution de ski alpin

Le recul des constructions nouvelles par rapport aux pistes de ski alpin ne devra pas être inférieur à 5m. Les clôtures, plantations diverses et aménagements divers ne devront pas constituer un obstacle, un danger ou un risque pour la sécurité des skieurs.

Ski nordique et autres sports de glisse ou de promenade : raquette, ...

Le tracé des pistes de ski nordique est donné à titre indicatif. Il pourra être modifié à l'occasion d'une demande de permis de construire à la condition que la modification ne grève pas une parcelle différente de celle initialement concernée.

La largeur de l'emprise des pistes de ski nordique et autres sports de glisse ou de promenade est fixée à 4 m.

Le recul des constructions nouvelles est fixé à 3 m de cette emprise et de celle des pistes de jonction ou d'itinéraires de ski alpin. Les clôtures, plantations diverses et aménagements divers ne devront pas constituer un obstacle, un danger ou un risque pour la sécurité des skieurs.

11- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES : NOTION DE CONTINUITÉ

Rappel : selon les dispositions de l'article L 145-3, 3° du code l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent être situées en continuité avec un bourg, village, hameau, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Selon la jurisprudence la plus courante, encore applicable à la date d'élaboration du présent règlement la notion de continuité s'apprécie selon deux critères :

- Une distance maximale de 80 mètres d'une construction existante, elle-même incluse dans un bourg, village, hameau, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, et cela en l'absence de limite physique faisant obstacle à la notion de continuité.
- Une implantation à proximité d'une construction existante en tenant compte des marges de retrait traditionnelles du bâti existant dans le hameau, village ou groupe d'habitation en continuité duquel est prévue la zone d'extension. .

12- PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Assainissement individuel

En l'absence de réseau public d'assainissement « eaux usées », l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur, ainsi qu'à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès, précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Clôtures le long des voies

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité. Les clôtures devront respecter la réglementation communale en vigueur

Ouvrages techniques

Le respect des règles d'implantation, de dimensions et d'aspect extérieur décrites au présent règlement n'est pas imposé :

- aux ouvrages techniques d'intérêt public ou liés aux remontées mécaniques,
- aux constructions, ouvrages et installations qui ne dépassent pas le niveau du terrain naturel, tels que les parcs, de stationnement souterrain,

aux constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, relais, boîtiers de raccordement...)

13- MODALITES DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans le voisinage immédiat,
- soit qu'il obtient les places par concession dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage,
- soit qu'il acquiert les places dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat et comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé, à verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficiant d'une convention d'exploitation. (articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme).

14- ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

15- RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En toutes zones, la reconstruction des bâtiments après sinistre dans l'enveloppe du volume ancien est autorisée à condition que la reconstruction intervienne moins de trois ans après la survenance du sinistre, sous réserve de l'observation des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

16- REGLES D'ACCES SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES ET DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Hors agglomération les nouveaux accès sur les routes départementales pourront être autorisés lorsqu'ils auront été regroupés ou fait l'objet d'une étude avec le département.

- l'accès : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, la règle générale de recul des constructions, hors agglomération, fixée par le Département est la suivante :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en structurant ou en 1ère catégorie, à savoir les RD 909 et 902
- 18 m de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie à savoir les RD 43 et 343.

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité.

- les eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales ; tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

- le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale pourra être autorisé à titre dérogatoire, par le gestionnaire de la voie concernée, au regard d'une étude spécifique menée par la commune sur le bassin versant considéré, qui démontre :

- soit que le réseau d'assainissement de la route ne sera pas saturé,
- soit que les travaux de redimensionnement du réseau, nécessaires à écouler le surplus d'eau pluviale, seront effectués avant l'urbanisation du secteur.

17- REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT OU DE CONSTRUCTION, SUR UNE MEME TERRAIN, DE PLUSIEURS BATIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent règlement seront appréciées non pas au regard de l'ensemble du projet, mais du nouveau découpage parcellaire issue de la division.

III - RECOMMANDATIONS POUR LA POSE DES PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires devront être placés selon l'ordre de priorité suivant :

- 1) en priorité sur des dispositifs placés au niveau du sol et le moins visibles possible de la voie publique ;
- 2) en toiture sur les annexes ou les édicules techniques et si possible sur la totalité de la toiture ;
- 3) dans le rampant des toitures ; dans ce cas, ils seront placés de manière à s'intégrer au mieux à l'esthétique générale de la construction et notamment de la toiture.

Les dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, ou d'économie d'énergie, utilisés dans le cadre de la construction ne devront pas compromettre la qualité architectural et l'insertion de la construction dans son environnement.