

# Plan Local d'Urbanisme



**Modane**  
*Département de la Savoie*

## Modification n°5 du PLU



## 2. PROJET DE REGLEMENT MODIFIE

Projet mis à l'enquête publique  
Octobre 2019





## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES .....	4
<u>CHAPITRE 1</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAA .....	10
<u>CHAPITRE 2</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAB .....	18
<u>CHAPITRE 3</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB .....	25
<u>CHAPITRE 4</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC .....	30
<u>CHAPITRE 5</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD .....	36
<u>CHAPITRE 6</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE .....	43
<u>CHAPITRE 7</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL .....	48
<u>CHAPITRE 8</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP .....	52
<u>CHAPITRE 9</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UVAL .....	57
<u>CHAPITRE 10</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uz .....	62
<u>CHAPITRE 11</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU .....	67
<u>CHAPITRE 12</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A .....	74
<u>CHAPITRE 13</u> - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N .....	81
 <u>ANNEXE 1</u> - SECTEURS SOUMIS A RISQUES NATURELS – INONDATION .....	 89
<u>ANNEXE 1</u> - ETUDE DES RISQUES NATURELS SUR LA PLATEFORME ET L'ENTREE DU TUNNEL DU FREJUS – RTM – 2007 .....	 93

## TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

#### Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du chapitre premier, titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme à l'exception des articles :
- L 111-9 , L 111-10 , L 421-4 , R 111-2 , R 111-3 , R 111-3-2 , R 111-4 , R 111-4,
- R 111-14, R 111-14 (~~dans les zones NA seulement~~), R 111-14-2, R 111-15,
- R 111-21
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier.
- ~~Les lotissements du Crozet II, Crozet III, les Gentianes, Saint Suaire, le petit Arrondaz et le lotissement industriel du Pôle de Fréjus conservent chacun leur propre règle de lotissement, antérieure au PLU, en vertu de l'article L315-2-1 du Code de l'Urbanisme.~~  
~~A noter qu'à compter du 8.1.88, en application des articles L 315.2.1 et R 315.44.1 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme s'opposent aux règles spécifiques des lotissements autorisés depuis plus de 10 ans.~~  
~~Les règles d'urbanisme contenues dans les documents de lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L442.9 du Code de l'Urbanisme).~~

#### ~~Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :~~

- ~~• les espaces naturels sensibles (L et R 142),~~
- ~~• les zones d'aménagement différé (L et R 210, 212, 213)~~
- ~~• le droit de préemption urbain (L et R 210, 211, 213)~~
- ~~• les Monuments historiques (L 421, 430, R 421.38, 430.26, 430.27)~~
- ~~• le surcis à statuer (L 111.9, L 111.10)~~
- ~~• la salubrité ou la sécurité publique (R 111.2)~~
- ~~• la conservation ou la mise en valeur d'un site (R 111.3.2)~~
- ~~• la desserte par des voies publiques ou privées (R 111.4)~~
- ~~• l'environnement (R 111.14.2)~~
- ~~• l'aspect des constructions (R 111.21)~~
- ~~• postes de transformation de courant électrique, de gaz (R 332.16)~~
- ~~• Les règlements des lotissements approuvés. A noter qu'à compter du 8.1.88, en application des articles L 315.2.1 et R 315.44.1 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme s'opposent aux règles spécifiques des lotissements autorisés depuis plus de 10 ans.~~  
~~Au titre de l'article L442.9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents de lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si.~~  
~~De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme dès l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014. Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L 115-6.~~
- ~~• La loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.~~
- ~~• La loi « Montagne » du 9 Janvier 1985.~~
- ~~• La loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.~~
- ~~• La loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992.~~
- ~~• La loi sur les Paysages du 8 Janvier 1993 et du 9 Février 1994.~~
- ~~• La loi sur le Bruit du 9 Janvier 1995.~~

- ~~La loi sur le renforcement de la protection de l'Environnement du 2 Février 1995.~~
- ~~La loi d'orientation agricole du 10 Juillet 1999.~~
- ~~La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000~~

Les servitudes d'utilité publique jointes dans les Annexes du dossier de PLU.

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U) et en zones naturelles équipées ou non équipées (zone AU, A et N)

A l'intérieur de ces zones sont délimitée :

- les emplacements réservés aux voies et emprises publiques énumérés en annexes.

### **1- Les zones urbaines**

#### **Les zones urbaines dites « U » :**

---

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Pour la Ville de Modane on trouve :**

- 1- **Les zones dites UAa** correspondant aux anciens quartiers agricoles de Loutraz et du Paquier.
- 2- **Les zones dites UAa** correspondant aux quartiers urbains historiques de Modane-ville et de Modane-Gare. C'est dans ces zones que des politiques de réhabilitation urbaines seront entreprises. Les orientations d'aménagement décrivent les principes d'aménagement du secteur de la place du Moulin, des rues St Anne et de la Paix et du secteur des casernes de Loutraz.
- 3- **Les zones dites UB** correspondant aux secteurs des grands ensembles.
- 4- **Les zones dites UC** regroupant des constructions mixtes, souvent de type collectif de petite ou moyenne taille.
- 5- **Les zones dites UD** correspondant à des zones pavillonnaires et de petits collectifs.
- 6- **Les zones dites UE** correspondant aux zones d'activités économiques.
- 7- **Les zones dites UL** correspondant aux équipements sportifs et de loisirs.
- 8- **Les zones dites UP** correspondant à une urbanisation spécifique d'équipements publics.
- 9 – **La zone Uval** qui correspond à l'ancienne ZAC du Charmaix
- 10- **La zone dite UZA** correspondant à la ZAC de la Croix Blanche
- 11- **La zone dite UZB** correspondant à la ZAC de la Croix Blanche
- 12- **La zone dite UZC** correspondant à la ZAC de la Croix Blanche.

L'histoire de la ville de Modane (ville fortement liée aux activités de l'Administration) et les impacts qu'elle a eu sur l'organisation de l'urbanisme et la morphologie de la ville explique l'importance du nombre de catégorie de zone U.

**Pour la station de Valfréjus on trouve :**

- A- Les zones dites UCs** regroupant un urbanisme proche de la zone UC mais dont l'architecture est plus de type montagnard.
- B- Les zones dites UD** regroupant un urbanisme proche de la zone UD mais dont l'architecture est plus de type montagnard.
- C- Les zones dites Uval** qui correspond à l'ancienne ZAC et qui sont caractérisées par une architecture d'immeuble typique des stations touristiques d'hiver.

### **2- Les zones à urbaniser**

#### **Les zones à urbaniser dites « AU » :**

---

Peuvent être classées dans ces zones les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont ouvertes à l'urbanisation lorsque les voies publiques, les réseaux d'eau et d'électricité, le cas échéant les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

On distingue :

- 1- **Les zones dites AU « stricte » (AUst au plan de zonage)** qui définissent des secteurs pour lesquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme avec :

- Trois zones situées au nord de la commune et destinées à de l'habitat individuel. Elles seront ouvertes à l'urbanisation après la réalisation des accès et des réseaux.
- La zone du Glacel destinée à de l'habitat individuel et qui sera ouverte à l'urbanisation après réalisation des accès et l'aménée des réseaux.
- La zone du Replat ~~et des Terres Blanches~~ destinée à de l'équipement et qui sera ouverte à l'urbanisation après la réalisation des accès et des réseaux.

**2- Les zones dites AU « souple » (AU au plan de zonage)** qui définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone avec :

- **Les secteurs AUd** définissant des zones destinées à recevoir de l'habitat pavillonnaire et de petits collectifs caractérisés par une densité faible à moyenne et de faibles hauteurs ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination avec :

- La zone des Essarts destinée à de l'habitation permanente à proximité de la station de Valfréjus et qui sera ouverte à l'urbanisation après réalisation d'un accès et de l'aménée des réseaux présents à proximité. Les orientations d'aménagement décrivent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

- **Les secteurs AUc** définissant des zones destinées à du petit collectif ou de l'habitat alternatif avec:

- L'entrée est de Modane destinée à de l'habitat alternatif ou du petit collectif associé à un espace vert et qui sera ouverte à l'urbanisation après réalisation d'un accès et de l'aménée des réseaux présents à proximité. Les orientations d'aménagement décrivent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.
- La zone du Saint Suaire destinée à de l'habitat pavillonnaire. Les orientations d'aménagement décrivent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

- **Les secteurs AUe et AUetb** définissant des zones destinées à des activités économiques avec :

- Les zones des Terres Blanches et de l'ancienne gare routière. Les orientations d'aménagement décrivent les principes d'aménagement pour ces deux zones.
- La zone de « sur l'île » prévue pour l'accueil des remblais dans le cadre des travaux du Lyon-Turin.

### 3 – Les zones agricoles

#### Les zones agricoles dites « A » :

---

Peuvent être classés dans ces zones les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et agricole avec :

**1- Les zones A** définissant les secteurs à vocation agricole.

**2- Les zones AS** définissant les secteurs à vocation agricole sur lesquels une compatibilité avec l'exploitation du domaine skiable doit être prévue.

### 4 – les zones naturelles

#### Les zones naturelles et forestières dites zones « N » :

---

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels avec :

**1- Les zone N** définissant des secteurs forestiers, naturels.

**2- Les zones Nenv** définissant les secteurs naturels du Thabor et du Parc de la Vanoise.

**3- Les zones Nh** définissant les secteurs de hameaux d'altitude aujourd'hui dédiés à un usage d'habitation secondaire et partiellement équipés (eau potable) mais dans lesquels la commune renonce à réaliser des équipements supplémentaires.

**4- Les zones Nj** définissant les secteurs renfermant des jardins familiaux.

**5- Les zones Nt** définissant les secteurs dédiés à des mouvements de sols importants dans le cadre des Grands Travaux, de la protection contre les risques naturels et la réalisation d'une décharge de classe 3.

**6- Les zones Ns** définissant les secteurs naturels sur lesquels une compatibilité avec l'exploitation du domaine skiable doit être prévue.

**Les documents graphiques font en outre apparaître :**

## A- Les zones à risques naturels

~~L'atlas des zones inondables de l'Arc, annexé au rapport de présentation, identifie les niveaux de risques.~~

~~Des hachures sur les documents graphiques précisent l'intensité du risque :~~



~~Risque d'intensité faible.~~



~~Risque d'intensité moyenne.~~



~~Risque d'intensité forte.~~

~~Pour les risques d'intensité faible, l'urbanisation est possible sans restriction particulière. Les pétitionnaires pourront se référer aux recommandations et mesures constructives indiquées en annexe du règlement.~~

~~Pour les risques d'intensité moyenne, l'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Les pétitionnaires pourront se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives indiquées en annexe du règlement.~~

### ~~Les zones à risques forts~~

~~Une trame spécifique indique les terrains soumis à des risques forts sur le plan de zonage.~~

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) approuvé par arrêté Préfectoral le 5 février 2016 et un Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 24 juillet 2019.

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les règlements du PPRi et du PPRn devront être obligatoirement consultés.

Les zones situées hors du périmètre d'étude du PPRi et du PPRn ne peuvent pas être considérées comme exemptes de risque.

## ARTICLE 4 : RAPPELS

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable. (Article ~~L422.2~~ R 421.12 du Code de l'Urbanisme)

2 - Les installations et travaux divers définis à l'article ~~R 442.2~~ R 421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (article ~~R 130.4~~ R 421.23 g) du Code de l'Urbanisme).

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés faisant partie d'un massif de plus de 4 hectares.

5 - Tout projet susceptible d'être concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles devra être subordonné à des conditions spéciales ; à cette fin, tout projet pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières, après avis des services administratifs intéressés.

6- dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 sept. 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de la sous-direction de l'archéologie au moment où les chantiers de constructions sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction des Antiquités dès que des esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

## ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article ~~423.4~~ L152.3 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 6 : CONVENTION LOI MONTAGNE



Rappel :

- Art L342-1 du Code du Tourisme : « En zone de montagne, la mise en œuvre des opérations d'aménagement touristique s'effectue sous le contrôle d'une commune, d'un groupement de commune ou d'un syndicat mixte regroupant des collectivités territoriales. Sauf recours à la formule de la régie, cette mise en œuvre s'effectue dans les conditions suivantes :
- Chaque opérateur doit contracter avec la commune ou le groupement de communes ou le syndicat compétent une convention.
- Chacun des contrats porte sur l'un ou plusieurs des objets constitutifs de l'opération touristique : études aménagement foncier et immobilier, réalisation et gestion des équipements collectifs, construction et exploitation du réseau de remontée mécanique, gestion des services public (...)»

#### DEFINITIONS

- Tabatière : Le châssis à tabatière (appelé tabatière dans le présent règlement) est une fenêtre pour toit (en pente, à cadre léger en tôle galvanisée).
- Lucarne : Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. Elle se différencie de la tabatière par le fait que sa baie est verticale et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.
- Outeau : Petite lucarne ou large chatière de ventilation des combles. L'outeau concerne surtout les couvertures en ardoise et nécessite un ouvrage de charpente.
- Jacobine : Lucarne à deux pans en bâtière ou à chevalet.
- Chien-assis : Lucarne retroussée ou demoiselle.
- **Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.**



**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1** **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAa**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE UAa : AXE HISTORIQUE DE LA COMMUNE**

La zone UA est une zone de constructions anciennes constituant la structure traditionnelle rurale de l'urbanisation de Modane-ville et Loutraz de part et d'autre de l'Arc.

Ces constructions se sont développées le long de deux axes principaux : la rue de Chavières, les rues Charmaix et de Fréjus sous la forme de noyaux denses, laissant libres en arrière d'importants espaces pour les jardins potagers. Ces noyaux sont composés de grosses fermes et de maisons de village de volume moins important. On trouve également quelques maisons datant de la reconstruction d'après-guerre. Elles ont globalement conservé le même emplacement, mais les volumes et l'aspect extérieur des constructions ont été modifiés. Si cette identité est encore lisible aujourd'hui par l'organisation des îlots et le principe de composition entre parcelles bâties et parcelles affectées aux jardins, elle a toutefois été fortement dégradée au cours des années.

C'est une zone dans laquelle il s'avère souhaitable de retrouver et de conserver le caractère d'un bâti intéressant, pouvant faire l'objet de restaurations immobilières et de restructurations compatibles avec l'aspect des bâtiments voisins.

Le présent règlement traduit la volonté de la commune de redynamiser cet axe reconnu comme l'axe social de Modane. Il s'agit également de conserver et valoriser ce patrimoine, cette identité urbaine qui fait partie de la mémoire collective de la commune.

~~Les zones à risques identifiées dans l'Atlas des zones inondables sont repérées sur la partie graphique du règlement par des hachures. Ils renvoient à l'existence d'un ou plusieurs risques naturels. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone.~~

~~Des hachures sur les documents graphiques précisent l'intensité du risque :~~



~~Risque d'intensité faible.~~



~~Risque d'intensité moyenne.~~



~~Risque d'intensité forte.~~

### **Risques naturels**

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

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

#### **Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (article ~~L-422-2~~ **R 421.12** du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article ~~R-442-2~~ **R 421.23** et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à obtention d'une autorisation préalable.

#### **ARTICLE UAa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions et installations soumises à autorisations au titre des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) quel que soit leur destination sont interdites
- Les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- L'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes.

#### **ARTICLE UAa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants de la **RN6 RD1006**, de l'autoroute A 43 et du chemin de fer, les constructions devront satisfaire aux normes d'isolation acoustique prévues par les dispositions des articles L571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.
- ~~• Les abris de jardin et abri bois à condition de ne pas dépasser plus d'un abri de jardin ou abri bois par unité foncière.~~
- **Est autorisée sur chaque tènement la construction d'une annexe, d'un abri-bois et d'un abri de jardin. Chaque abri bois ou abri de jardin ne devra pas dépasser 8m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**
- Toute construction et installations susceptible d'être concernée par des risques naturels peut être interdite ou soumise à prescription tel que défini à l'article R.111-2 du CU. Le pétitionnaire se référera utilement aux prescriptions et recommandations annexées au règlement.

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

#### **ARTICLE UAa 3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les terrains doivent être desservis par des voies dans les conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

#### **ARTICLE UAa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**Assainissement :**

A- Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou changement d'affectation.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié ainsi qu'à toute mesure propre à protéger l'environnement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par la réglementation en vigueur.

B- Eaux pluviales :

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la récupération, le cheminement et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

#### **ARTICLE UAa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Sans objet.

#### **ARTICLE UAa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence de marge de recul figurée sur le document graphique, afin de préserver la morphologie des noyaux urbains, les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement des constructions mitoyennes existantes. A défaut elles pourront être implantées à l'alignement.

##### **Cas des rénovations ou restaurations :**

En cas de sinistre, de rénovation, d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, l'implantation peut conserver l'alignement de l'emprise existante.

#### **ARTICLE UAa7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

#### **ARTICLE UAa8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UAa9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UAa10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :* La hauteur des constructions est mesurée entre tout point du bâtiment et tout point du sol existant à son aplomb, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Le sol existant se définit comme le terrain naturel avant travaux en cas de remblai et le terrain reconstitué en cas de déblai.

##### *Principe retenu*

La hauteur maximale est fixée à 11 mètres.

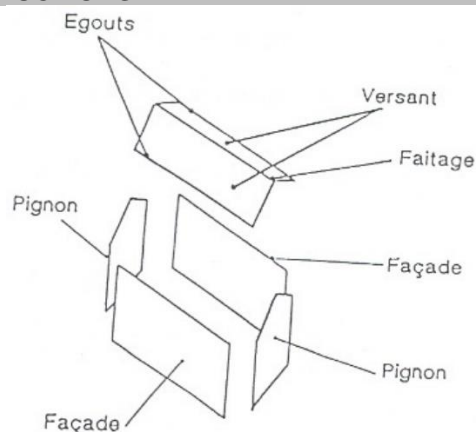
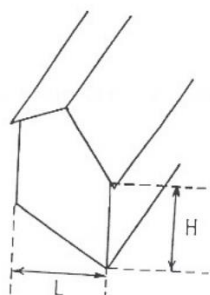
~~Pour les abris de jardins et les abris-bois :~~

~~Hauteur au faîtage :~~

- ~~2.50 m au maximum et 2.10 au minimum.~~

La hauteur maximale des abris de jardins et des abris-bois est fixée à 2,50m.

## ARTICLE UAa11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS



### Volumétrie :

Les proportions du pignon doivent respecter les règles suivantes :

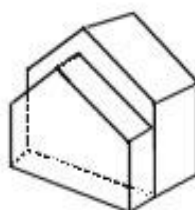
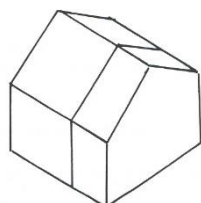
- En cas de rénovations ou de reconstruction les proportions du pignon devront être conservées.
- Cas de constructions en L ou en T : le principe ci-dessus s'applique pour chaque pignon pris séparément

### Extensions

- Dans le cas des extensions avec un toit à deux versants, la pente de toit devra être identique à celle du bâtiment principal de référence.

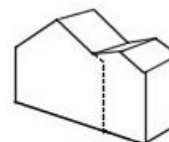
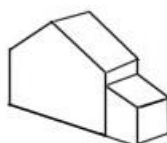
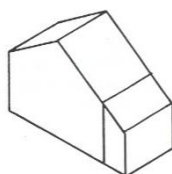
#### Extension de type 1 :

Un à deux niveaux, toit à deux versants, pignon contre pignon.



#### Extension de type 2 :

Un à deux niveaux, toit à un versant, façade contre façade.



## Les éléments de constructions

### Les toitures

#### Pente

- La pente doit être comprise entre 30 et 55% et devra être harmonisée avec les bâtiments mitoyens.
- Des systèmes d'arrêt de neige et de récupération des eaux de pluie sont obligatoires sur les pentes donnant sur la voie publique.

#### Forme

- La toiture doit être à double pente. Elle peut avoir un pan coupé sur le pignon. Les toits à une pente ne sont autorisés que s'ils sont adossés à une autre construction.
- Le débord de toiture pourra varier entre 0.50 et 1.20 m.

#### *Matériaux de couverture*

- La couleur des matériaux devra être dans les tons gris et l'aspect devra s'harmoniser avec les types de matériaux de couvertures des bâtiments avoisinants.

#### *Ouverture*

- Les lucarnes sont interdites.

### **Les murs**

Les murs peuvent être en pierres apparentes. Les murs en maçonnerie doivent être habillés.

Les arêtes des murs seront arrondies pour éviter tout effet artificiel.

- A l'occasion de travaux de ravalement, le réseau de câble circulant en façade sera dissimulé soit par encastrement, soit par passage sous le forget du toit.
- Dans le cas de constructions nouvelles, les boîtiers électriques doivent affleurer à la surface du mur et être de la même couleur. Les fils électriques seront encastrés ou passeront sous le forget.
- Les tuyaux de descente doivent être posés aux angles de façade.
- Les antennes paraboliques doivent être placées en arrière du bâtiment, là où elles ne sont pas visibles depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

### **Les ouvertures**

- Dans le cas de rénovation, il est conseillé de conserver le parti des percements existants.

#### **A- Les fenêtres**

##### *Proportions*

- Elles devront avoir les proportions suivantes : hauteur = 1.5 à 2 x largeur
- Les fenêtres carrées sont autorisées si les dimensions ne dépassent pas 60 x 60 cm

##### *Encadrements de la baie*

- L'encadrement peut être en bois, surmonté d'une large poutre et/ou d'un linteau cintré en pierres.
- Il peut également former un tableau autour de la fenêtre peint de couleur différente de la façade.

##### *Châssis de la fenêtre*

- Les châssis seront de préférence en bois identique à l'encadrement et peuvent être posés en retrait par rapport au nu extérieur du mur.

##### *Les contrevents*

- Seuls sont autorisés les volets à deux battants.
- Il est conseillé des volets en bois ou composés de cadre et panneaux pleins en bois.

Pour illustration



Sont interdits :

- Les volets composés de planches verticales clouées sur un système de planches croisées en "z".

### **B - Les portes**

##### *Proportions*

- Hauteur = 1.4 à 2 x largeur avec une largeur minimum de 0.90m et une hauteur minimum de 1.70 m.

#### Encadrement

- L'encadrement doit suivre les prescriptions éditées pour les encadrements de fenêtre.

#### C- VÉRANDAS ET SAS D'ENTRÉE

##### Création d'un sas :

- Dimension maximum : largeur : 1 m 50, longueur : 2 m, hauteur : 2 m à l'égout du toit.
- Sens de faîtage et pente du toit identique à la construction principale de référence.

#### Les balcons

- Les balcons doivent être en bois reposant sur des corbeaux de bois encastrés dans le mur. Le garde-corps est également en bois, composé de planches verticales reliées par une lisse. Il peut également être agrémenté de perches de bois verticales remontant sous les pannes du toit. Il occupe toute la longueur de la façade long-pan ou, s'il est situé directement sur le mur pignon, est positionné au niveau le plus haut.
- Dans les deux cas sa profondeur ne doit pas excéder le débord du toit. Le bois doit être teinté ou traité de couleur sombre.



#### Les terrassements

- Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux.

##### Est interdit :

- L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terres sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier.

#### Les clôtures

- Les murs de pierres sèches existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique.

##### Sont interdits :

- Les portails et portillons en fer forgé ou grillagés.

##### Sont autorisés :

- Les clôtures de lames de bois verticales dont la partie supérieure est effilée, reliées entre elles par des perches de bois. La hauteur du mur devra varier entre 0.50 et 1.80 m.
- Les clôtures composées d'un mur de pierre reliées au mortier. hauteur du mur devra varier entre 0.50 et 1.80 M.
- Les portails et portillons en bois. Ils pourront être encadrés de piliers de pierres apparentes ou recouvertes d'un enduit. Un porche en bois ou cintré en pierres peut le surmonter.
- L'utilisation du grillage à condition qu'il soit noyé dans une haie végétale.

#### **Les abris-bois**

~~La toiture sera de couleur grise et les matériaux de préférence identique à ceux de la construction principale. Le toit peut être à pente unique lorsqu'il est adossé à la construction existante ou à double pente lorsqu'il est isolé. La pente doit être comprise entre 30 et 55%.~~

#### **Les abris de jardin :**

##### ~~Toiture :~~

- ~~• A deux pans de couleur grise~~

##### ~~Matériaux~~

- ~~• De couleur foncée en bois de préférence.~~

~~La toiture sera de couleur grise.~~



**Le toit peut être à pente unique lorsqu'il est adossé à la construction existante ou à double pente lorsqu'il est isolé**

#### **Les garages**

- La toiture peut être à double pente ou à pente unique. Les toitures-terrasses ne pourront être tolérées que si le garage est situé dans une terrasse ou dans une pente végétalisée **ou si elles intègrent un dispositif favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables**
- Les murs seront en pierres apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit fin taloché lisse avec une finition réalisée à partir d'un badigeon à base de chaux de couleur identique à celle de la construction sur laquelle le garage est adossé.
- L'utilisation du bois est conseillée pour les portes.

#### **ARTICLE UAa 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les conditions suivantes :

- Habitation : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher** avec un minimum de 1 place par unité d'habitation.
- Bureau et profession libérale : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher**.
- Artisan : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher**.
- Commerce : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher**.
- Hôtel et restaurant : 1 place par chambre ou une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, l'exigence la plus élevée s'applique.
- Ecole et équipements scolaires : 1 place par classe et par emploi administratif.
- Autres bâtiments ouverts au public : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher**.

~~Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, sauf dans le cas de rénovation ou de réhabilitation sans augmentation de SHON et sans changement de destination des locaux, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables (Art L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

#### **Article L151-33 du Code de l'Urbanisme**

~~Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.~~

~~Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~

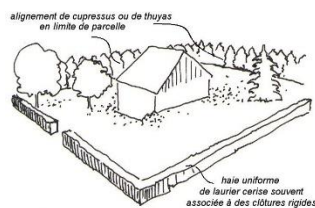
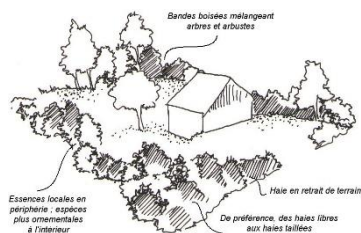
~~Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.~~

#### **ARTICLE UAa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les surfaces libres de construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne seront paysagées.
- En limite de propriété, les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites. On préférera des haies libres à base d'arbustes caducs et persistants avec des fleuraisons échelonnées. La plantation de résineux est interdite dans les haies afin d'éviter l'aspect opaque. Il est recommandé de ne pas utiliser des thuyas, des ifs, des lauriers cerise et des cyprès de Leyland.

Ambiance recherchée

Ambiance à éviter



- Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans la vallée.

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

#### **ARTICLE UAa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Sans Objet.

## **CHAPITRE 1** **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAb**

### **CARACTERE DE LA ZONE UAb :**

La zone UAb correspond aux quartiers dont l'identité urbaine est définie par ses caractéristiques urbaines et architecturales. Il s'agit des quartiers de Modane Gare, de Modane Ville et de Loutraz. On trouve ici une identité de quartier de ville, notamment par la présence de rez-de-chaussée commerciaux. Cette identité est encore lisible notamment par un langage architectural qui diffère de celui de celui de l'axe historique (zone UAa).

Le présent règlement traduit la volonté communale de conserver et valoriser ce patrimoine et cette identité urbaine. Il s'agit également de poursuivre les efforts de réhabilitation déjà engagés.

~~Les zones à risques identifiées dans l'Atlas des zones inondables sont repérées sur la partie graphique du règlement par des hachures. Ils renvoient à l'existence d'un ou plusieurs risques naturels. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone.~~

~~Des hachures sur les documents graphiques précisent l'intensité du risque :~~



~~Risque d'intensité faible.~~



~~Risque d'intensité moyenne.~~



~~Risque d'intensité forte.~~

### **Risques naturels**

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

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

### **Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (article ~~L-422.2~~ **R 421.12** du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article ~~R-442.2~~ **R 421.23** et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à obtention d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UAb1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitations sur les secteurs définis par un linéaire au règlement graphique.
- Les constructions et installations soumises à autorisations au titre des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) quelques soit leur destination sont interdites
- Les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- L'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes.

### **ARTICLE UAb2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- La reconstruction de bâtiment détruit ou endommagés par cas fortuit ou force majeure est autorisée dans un délai de deux ans à compter de la déclaration de sinistre.

- Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants de la ~~RN6~~ RD1006, de l'autoroute A 43 et du chemin de fer, les constructions devront satisfaire aux normes d'isolation acoustique prévues par les dispositions des articles L571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.
- ~~Les abris de jardin et abri bois à condition de ne pas dépasser plus d'un abri de jardin ou abri bois par unité foncière.~~
- Est autorisée sur chaque tènement la construction d'une annexe, d'un abri-bois et d'un abri de jardin. Chaque abri bois ou abri de jardin ne devra pas dépasser 8m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Toute construction et installations susceptible d'être concernée par des risques naturels peut être interdite ou soumise à prescription tel que défini à l'article R.111-2 du CU. Le pétitionnaire se référera utilement aux prescriptions et recommandations annexées au règlement

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UAb 3 : ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies dans les conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

### ARTICLE UAb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement :

##### A- Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou changement d'affectation.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, doit être subordonnée à un prétraitement approprié ainsi qu'à toute mesure propre à protéger l'environnement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par la réglementation en vigueur.

##### B- Eaux pluviales :

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la récupération, le cheminement et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.
- En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages.

### ARTICLE UAb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Sans Objet.

### ARTICLE UAb6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de marge de recul figurée sur le document graphique, afin de préserver la morphologie des noyaux urbains, les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement des constructions mitoyennes existantes.

A défaut elles pourront être implantées à l'alignement.

**Cas des rénovations ou restaurations :**

- En cas de sinistre, de rénovation, d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, l'implantation peut conserver l'alignement de l'emprise existante.

**ARTICLE UAb7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

**ARTICLE UAb8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE UAb9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE UAb10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :* La hauteur des constructions est mesurée entre tout point du bâtiment et tout point du sol existant à son aplomb, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Le sol existant se définit comme le terrain naturel avant travaux en cas de remblai et le terrain reconstitué en cas de déblai.

*Principe retenu :*

- Pour Modane ville et Loutraz, la hauteur maximale est fixée à 14 m.
- Pour Modane gare, la hauteur maximale est fixée à 19 m.

~~Pour les abris de jardins et les abris-bois :~~

~~Hauteur au faitage :~~

- ~~2.50 m au maximum et 2.10 au minimum.~~

La hauteur maximale des abris de jardins et des abris-bois est fixée à 2,50m.

**ARTICLE UAb11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Extensions**

- Les extensions ne peuvent être plus élevées que le bâtiment de référence.
- Les extensions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment de référence.
- Dans le cas des extensions avec un toit à deux versants, la pente de toit devra être identique à celle du bâtiment principal.

**Les toitures**

*Pente*

- La pente doit être comprise entre 30 et 55% et devra être harmonisée avec les bâtiments mitoyens.
- Des systèmes d'arrêt de neige et de récupération des eaux de pluie sont obligatoires sur les pentes donnant sur la voie publique.

*Forme*

- La toiture doit être à double pente. Elle peut avoir un pan coupé sur le pignon. Les toits à une pente ne sont autorisés que s'ils sont adossés à une autre construction ou dans le cas des garages (voir paragraphe infra 12- Les garages).

- Le débord de toiture pourra varier entre 0.50 et 1.20 m.

*Matériaux de couverture :*

- La couleur des matériaux devra être dans les tons gris et l'aspect devra s'harmoniser avec les matériaux de couvertures des bâtiments avoisinants.

**Ouverture :**

Sont interdits :

- Les chiens assis.

**Les façades**

Sont interdit :

- L'emploi à nu de matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés.
- Les façades doivent être recouvertes d'un enduit fin taloché lisse avec une finition réalisée à partir d'un badigeon à bas de chaux. Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes devront être conservés, rénovés et recréés : chaîne d'angle, bandeaux, encadrement de baie, corniche, plinthe.

Le bois sera utilisé exclusivement pour les charpentes et les éléments de menuiserie et des huisseries.

- Balcons.
- Encadrements des ouvertures.
- Portes et fenêtres.
- A l'occasion de travaux de ravalement, le réseau de câble circulant en façade sera dissimulé soit par encastrement, soit par passage sous le forget du toit.
- Dans le cas de constructions nouvelles, les boîtiers électriques doivent affleurer à la surface du mur et être de la même couleur. Les fils électriques seront encastrés ou passeront sous le forget.
- Les tuyaux de descente doivent être posés aux angles de façade.

**Les ouvertures**

- Tous les travaux de réparation ou d'aménagement intéressant une ouverture ancienne, devront être l'occasion d'une remise en l'état d'origine.
- Dans le cas des maisons anciennes, on conservera le partie des aménagements existants : localisation et proportion.

**Les fenêtres**

*Proportions :*

- Elles doivent être plus hautes que larges afin de conserver la structure verticale de la construction.
- Les proportions traditionnelles devront être conservées : hauteur = 1.5 à 2 x largeur

Les types de contrevents autorisés sont les suivants :

- Volets simples de planches de bois verticales clouées sur 3 traverses horizontales sans systèmes de planches croisées.
- Volets à persienne en bois.
- Les volets roulants
- Un seul type de contrevent est autorisé par niveau et de préférence pour l'ensemble de la façade

*Garde-corps :*

- Les fenêtres pourront être agrémentées d'un garde-corps de faible hauteur en fer forgé non galbé.
- Le type de garde corps devra être choisi en fonction de ceux déjà existant. En cas de garde corps présent sur le bâtiment, celui-ci devra être conservé.

*Encadrements :*

L'encadrement de la baie sera différencié par un bandeau de couleur différente de celle de la façade. Il pourra également être en relief par rapport à la façade (fronton, ...).

**Les portes :**

Proportions :  
hauteur = 2 x largeur  
panneaux :

- Les portes seront composées de panneaux pleins en bois. Seulement une partie qui ne devra pas dépasser la moitié de la porte et sera située en partie supérieure pourra être vitrée. Le vitrage des portes doit suivre les prescriptions édictées pour les carreaux des fenêtres.

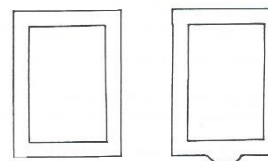
Encadrements :

- L'encadrement de la baie sera différencié par un bandeau de couleur différente de celle de la façade. Il pourra également être en relief par rapport à la façade (fronton, ...).

### Rythme des ouvertures

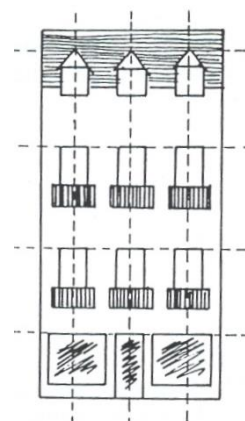
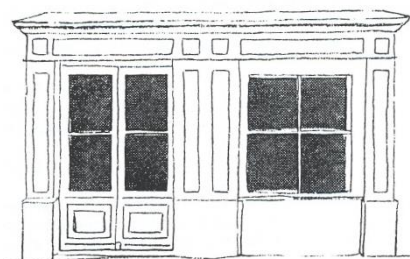
Les constructions nouvelles devront retrouver le rythme d'ouvertures des maisons traditionnelles :

- rythme de 2 ou 3 rangées de fenêtre par façade
- A chaque niveau, le linteau de chaque ouverture doit être aligné horizontalement
- D'un niveau à l'autre les ouvertures doivent être verticalement alignées sur l'axe central des ouvertures.
- Toutes les ouvertures sur une même façade doivent être identiques en largeur. Un trompe l'œil peut éventuellement rattraper les différences lorsqu'elles existent.
- toutes les ouvertures de fenêtre au même niveau doivent avoir les mêmes proportions.
- Les fenêtres des niveaux supérieurs ne doivent pas être plus grandes que les plus grandes fenêtres des niveaux inférieurs.



### Les devantures de magasins

- Les devantures anciennes existantes conformes à la typologie du XIX<sup>ème</sup> siècle composées de cadres et de panneaux moulurés devront être conservées. Des adaptations pourront être apportées en fonction des besoins de l'enseigne commerciale.



### Les balcons

- Le type de balcon devra être choisi en fonction de ceux déjà existant. En cas de balcon présent sur le bâtiment, celui-ci devra être conservé.

En cas de création :

- La largeur des balcons sera limitée à une seule ouverture, sauf éventuellement au premier niveau, au-dessus d'un magasin, où le balcon peut occuper toute la largeur de la façade.
- Le balcon sera de faible profondeur.

### Les terrassements

- Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terres sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

### Les abris-bois

~~La toiture sera de couleur grise et les matériaux de préférence identique à ceux de la construction principale. Le toit peut être à pente unique lorsqu'il est adossé à la construction existante ou à double pente lorsqu'il est isolé. La pente doit être comprise entre 30 et 55%.~~

### Les abris de jardin :

~~Toiture :~~



~~• A deux pans de couleur grise~~

~~Matériaux~~

~~• De couleur foncée en bois de préférence.~~

~~La toiture sera de couleur grise.~~

~~Le toit peut être à pente unique lorsqu'il est adossé à la construction existante ou à double pente lorsqu'il est isolé.~~

### **Les garages**

- La toiture peut être à double pente ou à pente unique. Les toitures-terrasses ne pourront être tolérées que si le garage est situé dans une terrasse ou dans une pente végétalisée **ou si elles intègrent un dispositif favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables**
- Les murs seront en pierres apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit fin taloché lisse avec une finition réalisée à partir d'un badigeon à base de chaux de couleur identique à celle de la construction sur laquelle le garage est adossé.
- L'utilisation du bois est conseillée pour les portes.

### **Les clôtures**

- Les murs de pierres sèches existant doivent être conservés ou reconstruits à l'identique.

Sont autorisés

- Les clôtures de lames de bois verticales d'une hauteur maximum de 1.80 m.
- Les clôtures composées d'un mur de pierre reliées au mortier. hauteur du mur devra varier entre 0.50 et 1.80 M.
- Les clôtures de lames de bois verticales sur un mur de maçonnerie. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1.80 m dont 0.50 à 0.80 m pour la hauteur du mur.
- Les portails et portillons en bois ou en fer forgé, habillé ou non de bois. Ils pourront être encadrés de piliers de pierres apparentes ou recouvertes d'un enduit à la chaux. Un porche en bois ou cintré en pierres peut le surmonter.
- L'utilisation du grillage sur une hauteur maximum de 1.80 m à condition qu'il soit noyé dans une haie végétale.

## **ARTICLE UAb 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les conditions suivantes :

- Habitation : 1 place par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ **surface de plancher** avec un minimum de 1 place par unité d'habitation.
- Bureau et profession libérale : 1 place pour 25m² de ~~SHON~~ **surface de plancher**.
- Artisan : 1 place pour 30 m² de ~~SHON~~ **surface de plancher**.
- Commerce : 1 place pour 50m² de ~~SHON~~ **surface de plancher**.
- Hôtel et restaurant : 1 place par chambre ou une place pour 10 m² de salle de restaurant, l'exigence la plus élevée s'applique.
- Ecole et équipements scolaires : 1 place par classe et par emploi administratif.
- Gîte : 1 place pour 6 lits.
- Autres bâtiments ouverts au public : 1 place pour 20m² de ~~SHON~~ **surface de plancher**.

~~Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, sauf dans le cas de rénovation ou de réhabilitation sans augmentation de SHON et sans changement de destination des locaux, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables (Art L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

### **Article L151-33 du Code de l'Urbanisme**

~~Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.~~

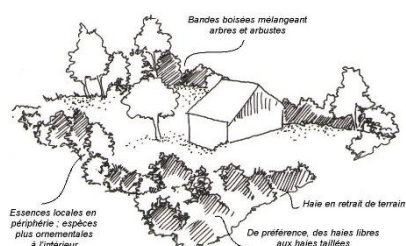
~~Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc~~

privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

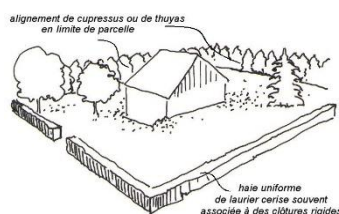
#### ARTICLE UAb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les surfaces libres de construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne seront paysagées.
- En limite de propriété, les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites. On préférera des haies libres à base d'arbustes caducs et persistants avec des fleuraisons échelonnées. La plantation de résineux est interdite dans les haies afin d'éviter l'aspect opaque. Il est recommandé de ne pas utiliser des thuyas, des ifs, des lauriers cerise et des cyprès de Leyland

Ambiance recherchée



Ambiance à éviter



- Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans la vallée.
- Une liste indicative des végétaux qu'il serait souhaitable de planter est annexée au rapport de présentation.
- Pour le traitement des sols :

Est autorisé :

- Les matériaux de couleur pierres grises.
- Il est conseillé d'utiliser des traitements en enrobé, dallage, béton désactivé, stabilisé en évitant les couleurs vives.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UAb14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Sans Objet.

## **CHAPITRE 3** **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE UB :**

La zone UB correspond aux secteurs de la ville où sont édifiés les grands ensembles d'habitats collectifs bâtis dans les années 1950-1980. Cet urbanisme est caractérisé par des constructions en « barres » où le traitement des espaces non bâtis est généralement négligé.

L'évolution portera à l'avenir sur :

- La réhabilitation d'un habitat qui se dégrade. Selon les opportunités il pourra s'agir de réhabilitations légères (mise en conformité des logements, ravalement de façade...) ou de réhabilitation plus lourde où la redéfinition volumétrique des bâtiments peut être envisagée.
- La requalification de l'environnement urbain : amélioration fonctionnelle et esthétique des espaces non bâtis.

Le présent règlement prévoit un ensemble de dispositions permettant l'évolution qualitative de l'urbanisme de ces quartiers.

### **Risques naturels**

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

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

### **Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (article ~~L-422-2~~ R 421.12 du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article ~~R-442-2~~ R 421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à obtention d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions et installations soumises à autorisations au titre des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) quelque soit leur destination sont interdites
- Les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- L'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes.

### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- La reconstruction de bâtiment détruit ou endommagés par cas fortuit ou force majeure est autorisée dans un délai de deux ans à compter de la déclaration de sinistre.
- Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants de la ~~RN6~~ RD1006, de l'autoroute A 43 et du chemin de fer, les constructions devront satisfaire aux normes d'isolation acoustique prévues par les dispositions des articles L571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.
- **Est autorisée sur chaque tènement la construction d'une annexe, d'un abri-bois et d'un abri de jardin. Chaque abri bois ou abri de jardin ne devra pas dépasser 8m² d'emprise au sol.**

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

### **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies dans les conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

### **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement :**

##### **A- Eaux usées :**

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou changement d'affectation.
- L'évacuation des eaux résiduelles industrielles, dans le réseau public d'assainissement, doit être subordonnée à un prétraitement approprié ainsi qu'à toute mesure propre à protéger l'environnement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par la réglementation en vigueur.

##### **B- Eaux pluviales :**

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la récupération, le cheminement et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Sans Objet.

### **ARTICLE UB 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE UB 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.
- Dans le cas contraire, 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 inférieur à 3 mètres. Exception faite pour les passées de toit, encorbellements et escaliers extérieurs qui peuvent dépasser de 1 m cette distance minimum.

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

Les constructions, sur une même propriété, peuvent être édifiées en continuité.

#### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Cas de rénovation de constructions existantes :

- Dans le cas de transformation de toiture-terrasse, de toiture-papillon ou de toiture à un pan, en toiture à deux pans, la hauteur maximum autorisée à l'égout du toit correspondra à la hauteur du faîtage d'origine. La nouvelle hauteur au faîtage sera celle résultant de l'application des pentes précisées à l'article UB 11.
- Un demi-niveau supplémentaire peut être ajouté dans le cas de la rénovation d'un bâtiment afin de permettre la réalisation d'un niveau entier supplémentaire sous comble.

Cas de constructions nouvelles :

*Définition* : La hauteur des constructions est mesurée entre tout point du bâtiment et tout point du sol existant à son aplomb, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Le sol existant se définit comme le terrain naturel avant travaux en cas de remblai et le terrain reconstitué en cas de déblai.

*Principe retenu* :

La hauteur maximale est fixée à 16 m.

**La hauteur maximale des abris de jardins et des abris-bois est fixée à 2,50m.**

#### **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions s'intégreront dans le paysage par les hauteurs, le volume, les proportions et les matériaux.

Cas particuliers des anciens bâtiments militaires de Loutraz :

Ce sont d'anciens bâtiments de la caserne, destinés à être transformés en logement. Il présente une architecture militaire typique qui devra être conservée :

- Volume (proportion largeur, hauteur, longueur).
- Forme et pente du toit.
- Eléments de décoration : chaîne d'angle, encadrement des ouvertures, ...
- Proportion et forme des ouvertures.
- Type d'enduit des murs.

Des exigences particulières devront être respectées en ce qui concerne :

##### **1- Les toitures**

- La pente du toit sera comprise entre 30 et 55%. Les toitures à une pente (sauf si elles sont adossées à un mur et participent à la volumétrie générale du bâtiment) sont interdites.
- Des systèmes d'arrêt de neige et de récupération des eaux de pluie sont obligatoires sur les pentes donnant sur la voie publique.
- La toiture ne comportera pas de chien assis. Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de types jacobines ou outeau.
- La couleur des matériaux devra être dans les tons gris et l'aspect devra s'harmoniser avec les matériaux de couvertures des bâtiments avoisinants.
- Le sens de faîtage respectera l'orientation générale des bâtiments voisins.

Sont interdites :

Les toitures papillon et les toitures-terrasses.

##### **2- Les murs**

Les murs peuvent être en pierres apparentes. Les murs en maçonnerie doivent être habillés :

- Soit avec un parement de pierres apparentes.
- Soit avec un enduit fin taloché lisse.

- Le bardage de bois est autorisé comme élément d'accompagnement architectural.

Sont interdits en façade:

- Les bardages métalliques, les fausses briques de parement et les bardeaux bitumineux.

### 3- Les terrassements

- Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

### 4- Les clôtures

Est interdit :

- Le fil barbelé

Est autorisé :

- Le grillage noyé dans une haie végétale
- Les clôtures composées de lame de bois verticales dont la partie supérieure est effilée, reliées entre elles par des perches de bois d'une hauteur maximale de 1.20 m.
- Les clôtures composées de longues perches de bois disposées horizontalement sur des poteaux de bois verticaux d'une hauteur maximale de 1.20 m.
- Les clôtures composées d'un mur de pierres sèches liées au mortier d'une hauteur maximale de 1.60 m.
- Dans le cas de murs de soutènement, la hauteur n'est pas limitée.
- Les portails seront de préférence en bois. S'ils sont en fer forgé, ils devront être peints en teintes discrètes.

### 5- Les abris de jardin :

La toiture sera de couleur grise.

Le toit peut être à pente unique lorsqu'il est adossé à la construction existante ou à double pente lorsqu'il est isolé

## ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les conditions suivantes :

- Habitation : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher avec un minimum de 1 place par unité d'habitation.
- Bureau et profession libérale : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher.
- Artisan : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher.
- Commerce : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher.
- Hôtel et restaurant : 1 place par chambre ou une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, l'exigence la plus élevée s'applique.
- Ecole et équipements scolaires : 1 place par classe et par emploi administratif.
- Gîte : 1 place pour 6 lits.
- Autres bâtiments ouverts au public : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher.

~~Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, sauf dans le cas de rénovation ou de réhabilitation sans augmentation de SHON et sans changement de destination des locaux, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables (Art L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

### Article L151-33 du Code de l'Urbanisme

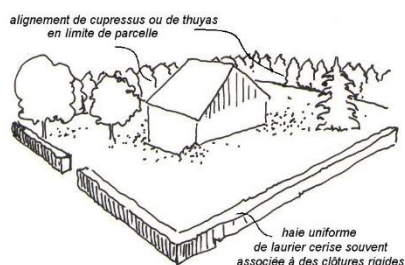
Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

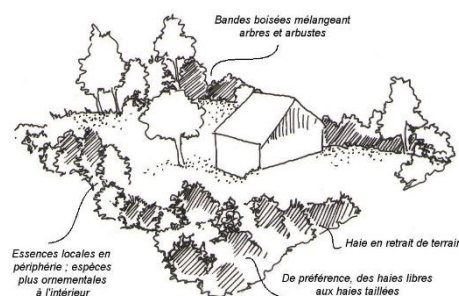
## ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs des constructions seront aménagés, plantés et entretenus de manière à intégrer de façon correcte les bâtiments dans le paysage : plantation d'arbre de haute futaie, bosquet choisi dans la palette des espèces locales.
- Les parkings au niveau du sol seront plantés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Les marges de recul par rapport aux voies seront traitées en espaces verts, compatibles avec les destinations du rez-de-chaussée ;
- En limite de propriété, les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites. On préférera des haies libres à base d'arbustes caducs et persistants avec des fleuraisons échelonnées. La plantation de plus de 1/3 de résineux est interdite dans les haies afin d'éviter l'aspect opaque. Il est recommandé de ne pas utiliser des thuyas, des ifs, des lauriers cerise et des cyprès de Leyland.

Ambiance à éviter



Ambiance recherchée



Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans la vallée.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Sans Objet.



## **CHAPITRE 4** **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE UC :**

La zone UC correspond à des zones d'extension de densité moyenne à forte regroupant des constructions mixtes de collectifs de taille petite ou moyenne.

La zone UCa correspond aux secteurs d'extension de densité forte.

La zone UCs correspond aux secteurs de la station de Valfréjus qui présentent les mêmes caractéristiques d'urbanisme, mais dont l'architecture est plus de type montagnard.

~~Les zones à risques identifiées dans l'Atlas des zones inondables sont repérées sur la partie graphique du règlement par des hachures. Ils renvoient à l'existence d'un ou plusieurs risques naturels. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone.~~

~~Des hachures sur les documents graphiques précisent l'intensité du risque :~~



~~Risque d'intensité faible.~~



~~Risque d'intensité moyenne.~~



~~Risque d'intensité forte.~~

### **Risques naturels**

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

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

### **Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (article ~~L-422-2~~ **R 421.12** du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article ~~R-442-2~~ **R 421.23** et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à obtention d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les constructions et installations soumises à autorisations au titre des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) quelques soit leur destination sont interdites
- Les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- L'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes.

### **ARTICLE UC 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont admis sous conditions :**

- La reconstruction de bâtiment détruit ou endommagés par cas fortuit ou force majeure est autorisée dans un délai de deux ans à compter de la déclaration de sinistre.
- Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants de la ~~RN6~~ **RD1006**, de l'autoroute A 43 et du chemin de fer, les constructions devront satisfaire aux normes d'isolation acoustique prévues par les dispositions des articles L571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

- ~~• Les abris de jardin et abri bois à condition de ne pas dépasser plus d'un abri de jardin ou abri bois par unité foncière.~~
- ~~• Est autorisée sur chaque tènement la construction d'une annexe, d'un abri-bois et d'un abri de jardin. Chaque abri bois ou abri de jardin ne devra pas dépasser 8m² d'emprise au sol.~~
- En zone Ucs, sont également autorisés les équipements et installations à condition d'être liés à la pratique du ski.
- Toute construction et installations susceptible d'être concernée par des risques naturels peut être interdite ou soumise à prescription tel que défini à l'article R.111-2 du CU. Le pétitionnaire se référera utilement aux prescriptions et recommandations annexées au règlement.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les terrains doivent être desservis par des voies dans les conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

### **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement :**

##### **A- Eaux usées :**

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou changement d'affectation.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, doit être subordonnée à un prétraitement approprié ainsi qu'à toute mesure propre à protéger l'environnement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par la réglementation en vigueur.

##### **B- Eaux pluviales :**

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la récupération, le cheminement et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

### **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Sans Objet.

### **ARTICLE UC 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence de marge de recul figurée sur le règlement graphique, afin de préserver la morphologie des noyaux urbains, les constructions nouvelles pourront s'implanter jusqu'en bordure de voie publique en poursuivant l'alignement des constructions mitoyennes existantes.

#### **Cas des rénovations ou restaurations :**

En cas de sinistre, de rénovation, d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, l'implantation peut conserver l'alignement de l'emprise existante.

**Cas des constructions neuves :**

- Seuls les dépassés de toiture et les balcons peuvent être à l'alignement de la voirie.
- Le pignon des garages non compris dans le volume principal doit avoir un recul de 4 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt public (abri bus, abri poubelle, transformateur, ...).

~~Les abris bois doivent s'implanter avec un recul de 2 m par rapport à l'alignement.~~

**ARTICLE UC 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Le ou les murs se trouvant sur les limites devront être aveugles.
- Dans le cas contraire, les constructions devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ~~abris bois annexes~~, les abris-bois et les abris de jardins doivent s'implanter avec un recul minimum d'1 m par rapport aux limites séparatives.

~~Les annexes isolées de l'habitation peuvent être édifiée dans une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives à condition de respecter le principe suivant :~~

~~$h = d/2 + 2.60 \text{ m}$~~

~~d : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.~~

~~h : hauteur du bâtiment.~~

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

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Cas de rénovation de constructions existantes :

- Dans le cas de transformation de toiture-terrasse, de toiture-papillon ou de toiture à un pan, en toiture à deux pans, la hauteur maximum autorisée à l'égout du toit correspondra à la hauteur du faîtage d'origine. La nouvelle hauteur au faîtage sera celle résultant de l'application des pentes précisées à l'article UC 11.
- Un demi-niveau supplémentaire peut être ajouté dans le cas de la rénovation d'un bâtiment afin de permettre la réalisation d'un niveau entier supplémentaire sous comble.

Cas de constructions nouvelles :

*Définition :* La hauteur des constructions est mesurée entre tout point du bâtiment et tout point du sol existant à son aplomb, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Le sol existant se définit comme le terrain naturel avant travaux en cas de remblai et le terrain reconstitué en cas de déblai.

*Principe retenu :*

La hauteur maximale est fixée à 14 m.

~~Pour les abris de jardins et les abris-bois :~~

~~Hauteur au faîtage :~~

- ~~2.50 m au maximum et 2.10 au minimum.~~

La hauteur maximale des abris de jardins et des abris-bois est fixée à 2,50m.

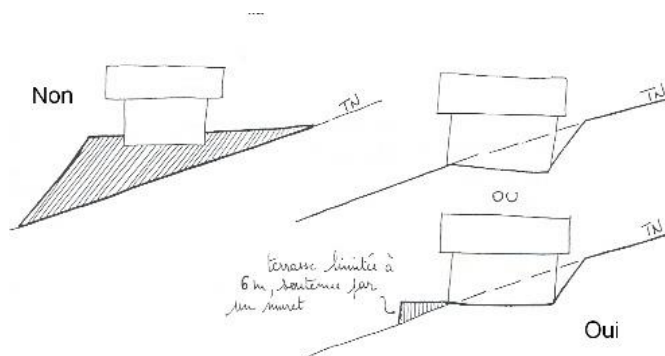
## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions s'intégreront dans le paysage par les hauteurs, le volume, les proportions et les matériaux.
- Cas particuliers des constructions de l'Avenue Gal Pellegrin. Ces maisons, auparavant habitées par des officiers, devenus patrimoine privé, présentent une architecture particulière qui devra être conservée :
- Volume (proportion largeur, hauteur, longueur).
- Forme et pente du toit.
- Eléments de décoration : chaîne d'angle, encadrement des ouvertures, ...
- Proportion et forme des ouvertures.
- Type d'enduit des murs.

Des exigences particulières devront être respectées en ce qui concerne :

### 1- Les toitures

- La toiture ne comportera pas de chien assis. Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de types jacobines ou outeau.
- La couleur des matériaux devra être dans les tons gris et l'aspect devra s'harmoniser avec les matériaux de couvertures des bâtiments avoisinants.
- Le sens de faîtage respectera l'orientation générale des bâtiments voisins.
- Des systèmes d'arrêt de neige et de récupération des eaux de pluie sont obligatoires sur les pentes donnant sur la voie publique.



En zone UCs :

- Seuls sont autorisés la lauze naturelle ou de synthèse et le bac acier prélaqué dans les tons gris.

### 2- Les murs

Les murs peuvent être en pierres apparentes. Les murs en maçonnerie doivent être habillés :

- Soit avec un parement de pierres apparentes.
- Soit avec un enduit fin taloché lisse.
- Le bardage de bois est autorisé comme élément d'accompagnement architectural.

Sont interdits en façade:

- Les bardages métalliques, les fausses briques de parement et les bardeaux bitumineux.

En zone UCs :

- Le bardage de bois est autorisé sur un sous-bassement de pierres. Les chalets bois sur sous-bassement de maçonnerie compris entre 0.80 et 2.50 m de hauteur sont également autorisés.

### 3- Les Balcons

En zone UCs :

- Les balcons doivent être en bois ou habillage bois.

### 4- Les ouvertures

En zone UCs :

- Les encadrements et châssis des portes et fenêtres doivent être en bois. Les contrevents et les portes doivent également être en bois, composés de cadres et de panneaux pleins.

### 5- Les terrassements

- Le remodelage du terrain est autorisé afin de créer une terrasse limitée à 6 m à partir de la façade de la construction. Cette terrasse devra être obligatoirement soutenue par un muret de pierres sèches.

## 6- Les clôtures

Sont autorisés

- Sauf en secteur Ucs, les grillages noyés dans la végétation.
- Les clôtures composées de lames verticales rabotées brutes à l'extrémité effilée ou composées de perches écorcées, horizontales reposant sur des poteaux en bois.
- Les clôtures composées de longues perches de bois disposées horizontalement sur des poteaux de bois verticaux.
- Dans ces deux cas, la hauteur des clôtures est de 1 m 20 maximum.
- Les clôtures composées d'un mur de pierres sèches reliées au mortier. La hauteur du mur ne devra pas dépasser 1 m 60.
- Les portails seront de préférence en bois.

### **Les abris-bois**

~~La toiture sera de couleur grise et les matériaux de préférence identique à ceux de la construction principale. Le toit peut être à pente unique lorsqu'il est adossé à la construction existante ou à double pente lorsqu'il est isolé. La pente doit être comprise entre 30 et 55%.~~

### **Les abris de jardin :**

~~Toiture :~~

- ~~• A deux pans de couleur grise~~

~~Matériaux~~

- ~~• De couleur foncée en bois de préférence.~~

~~La toiture sera de couleur grise.~~

~~Le toit peut être à pente unique lorsqu'il est adossé à la construction existante ou à double pente lorsqu'il est isolé.~~

## 9- Les garages

- La toiture peut être à double pente ou à pente unique. Les toitures-terrasses sont interdites sauf si le garage est situé sous une terrasse ou dans une pente végétalisée **ou si elles intègrent un dispositif favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables.**
- Les murs seront en pierres apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit fin taloché badigeonné de couleur identique ou s'accordant à celle de la construction sur laquelle le garage est adossé. La couverture de la toiture devra être identique à celle de la construction principale.

## **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les conditions suivantes :

- Habitation : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ **surface de plancher** avec un minimum de 1 place par unité d'habitation.
- Bureau et profession libérale : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ **surface de plancher.**
- Artisan : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ **surface de plancher.**
- Commerce : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ **surface de plancher.**
- Hôtel et restaurant : 1 place par chambre ou une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, l'exigence la plus élevée s'applique.
- Ecole et équipements scolaires : 1 place par classe et par emploi administratif.
- Gîte : 1 place pour 6 lits.
- Autres bâtiments ouverts au public : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ **surface de plancher.**

~~Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, sauf dans le cas de rénovation ou de réhabilitation sans augmentation de SHON et sans changement de destination des locaux, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables (Art L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

### **Article L151-33 du Code de l'Urbanisme**

~~Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.~~

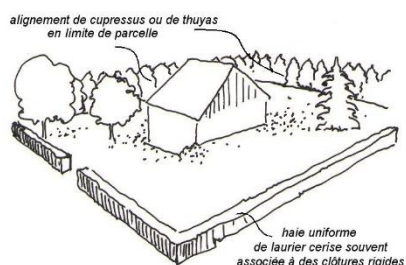
~~Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de~~

stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.  
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

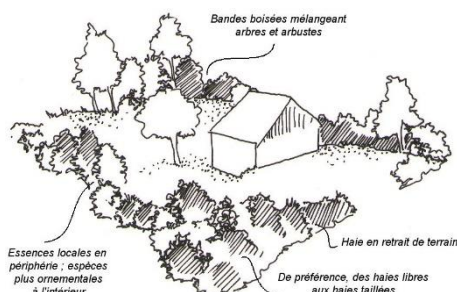
#### ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs des constructions seront aménagés, plantés et entretenus de manière à intégrer de façon correcte les bâtiments dans le paysage : plantation d'arbre de haute futaie, bosquet choisi dans la palette des espèces locales.
- En limite de propriété, les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites. On préférera des haies libres à base d'arbustes caducs et persistants avec des floraisons échelonnées. La plantation de plus de 1/3 de résineux est interdite dans les haies afin d'éviter l'aspect opaque. Il est recommandé de ne pas utiliser des thuyas, des ifs, des lauriers cerise et des cyprès de Leyland.

Ambiance à éviter



Ambiance recherchée



- Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans la vallée.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ~~Le COS est fixé à 0.65.~~
- ~~En UCa, la densité résulte de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement.~~

Sans Objet.

## **CHAPITRE 5** **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD**

### **CARACTERE DE LA ZONE UD :**

La zone UD correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs, caractérisés par :

- Une densité faible à moyenne.
- La faible hauteur des constructions.

Le sous secteur Uds correspond aux secteurs de la station de Valfréjus qui présentent les même caractéristiques d'urbanisme, mais dont l'architecture est plus de type montagnard.

~~Les zones à risques identifiées dans l'Atlas des zones inondables sont repérées sur la partie graphique du règlement par des hachures. Ils renvoient à l'existence d'un ou plusieurs risques naturels. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone.~~

~~Des hachures sur les documents graphiques précisent l'intensité du risque :~~



~~Risque d'intensité faible.~~



~~Risque d'intensité moyenne.~~



~~Risque d'intensité forte.~~

### **Risques naturels**

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI).

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

### **Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (article ~~L 422.2~~ **R 421.12** du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article ~~R 442.2~~ **R 421.23** et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à obtention d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions et installations soumises à autorisations au titre des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) quelques soit leur destination sont interdites
- Les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- Les carrières ou décharges,
- L'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes.

### **ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- La reconstruction de bâtiment détruit ou endommagés par cas fortuit ou force majeure est autorisée dans

- un délai de deux ans à compter de la déclaration de sinistre.
- Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants de la ~~RN6~~ RD1006, de l'autoroute A 43 et du chemin de fer, les constructions devront satisfaire aux normes d'isolation acoustique prévues par les dispositions des articles L571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.
  - En zone Uds, sont également autorisés les équipements et installations à condition d'être liés à la pratique du ski.
  - **Est autorisée sur chaque tènement la construction d'une annexe, d'un abri-bois et d'un abri de jardin. Chaque abri bois ou abri de jardin ne devra pas dépasser 8m² d'emprise au sol.**
  - Toute construction et installations susceptible d'être concernée par des risques naturels peut être interdite ou soumise à prescription tel que défini à l'article R.111-2 du CU. Le pétitionnaire se référera utilement aux prescriptions et recommandations annexées au règlement.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies dans les conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

### ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement :

##### A- Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou changement d'affectation.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, doit être subordonnée à un prétraitement approprié ainsi qu'à toute mesure propre à protéger l'environnement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par la réglementation en vigueur.

##### B- Eaux pluviales :

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la récupération, le cheminement et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

### ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

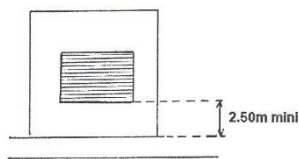
Sans objet.

### ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### Dispositions générales :

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 2.5 m par rapport aux voies et emprises publiques.





**Dispositions particulières :**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt public (abri bus, abri poubelle, transformateur, ...).
- En l'absence de plan d'alignement ou d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- Hors agglomération :

- 14 m pour les routes départementales **en cas de tènement** de pente inférieure à 20 %.
- 10 m pour les routes départementales **en cas de tènement** de pente supérieure à 20 %.

- En agglomération :

L'alignement du bâti existant est autorisé.

- ~~Les abris-bois doivent être édifiés avec un recul minimal de :~~
  - ~~2 m par rapport à l'alignement.~~
  - ~~1 m par rapport aux limites séparatives.~~

**ARTICLE UD 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 m au nu des façades.

Exception faite pour les passées de toit, encorbellements et escaliers extérieurs qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

**Les annexes, les abris-bois et les abris de jardins doivent s'implanter avec un recul minimum d'1 m par rapport aux limites séparatives.**

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

Les constructions sur une même propriété peuvent être continuïté.

**ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Cas de rénovation de constructions existantes :

- Dans le cas de transformation de toiture-terrasse, de toiture-papillon ou de toiture à un pan, en toiture à deux pans, la hauteur maximum autorisée à l'égout du toit correspondra à la hauteur du faîtage d'origine. La nouvelle hauteur au faîtage sera celle résultant de l'application des pentes précisées à l'article UD 11.
- Un demi-niveau supplémentaire peut être ajouté dans le cas de la rénovation d'un bâtiment afin de permettre la réalisation d'un niveau entier supplémentaire sous comble.

Cas de constructions nouvelles :

*Définition* : La hauteur des constructions est mesurée entre tout point du bâtiment et tout point du sol existant à son aplomb, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Le sol existant se définit comme le terrain naturel avant travaux en cas de remblai et le terrain reconstitué en cas de déblai.

*Principe retenu :*

La hauteur maximale est fixée à 11 m.

~~Pour les abris de jardins et les abris-bois :~~

~~Hauteur au faîtage :~~

- ~~• 2.50 m au maximum et 2.10 au minimum.~~

La hauteur maximale des abris de jardins et des abris-bois est fixée à 2,50m.

## **Règle de proportion du pignon**

*Volumétrie :*

Les proportions du pignon doivent respecter les règles suivantes :

- En cas de constructions existantes les proportions du pignon devront être conservées.
- En cas de constructions nouvelles H (hauteur à l'égout du toit) à partir du sol existant doit être inférieur ou égale à L (largeur du pignon).
- Cas de construction en L ou en T : le principe ci-dessus s'applique pour chaque pignon pris séparément.

## **ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions s'intégreront dans le paysage par les hauteurs, le volume, les proportions et les matériaux.
- Des exigences architecturales particulières devront être respectées en ce qui concerne :

### **1- Les toitures**

- La pente du toit sera comprise entre 30 et 55% et devra être harmonisée avec les bâtiments mitoyens.
- Des systèmes d'arrêt de neige et de récupération des eaux de pluie sont obligatoires sur les pentes donnant sur la voie publique.
- Le sens de faîtage respectera l'orientation générale des bâtiments voisins.

Sont interdites :

- Les toitures à une pente (sauf si elles sont adossées à un mur mitoyen et participent à la volumétrie générale du bâtiment), les toitures papillon et les toitures-terrasses.
- Les chiens assis.

Seules sont autorisées :

- Les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de types jacobines ou outeau.
- La couleur des matériaux devra être dans les tons gris et l'aspect devra s'harmoniser avec les matériaux de couvertures des bâtiments avoisinants.

En zone UD :

- Seuls sont autorisés la lauze naturelle ou de synthèse et le bac acier pré-laqué de couleur gris.

### **2- Les murs**

Les murs peuvent être en pierres apparentes. Les murs en maçonnerie doivent être habillés :

- Soit avec un parement de pierres apparentes.
- Soit avec un enduit fin taloché lisse.
- Le bardage de bois est autorisé, les constructions en madriers également.

Sont interdits en façade :

- Les bardages métalliques, les fausses briques de parement et les bardeaux bitumineux.

En zone UD :

- Le bardage de bois est autorisé sur un sous-bassement de pierres. Les chalets bois sur soubassements de maçonnerie compris entre 0.80 et 2.50 m de hauteur sont également autorisés.

### 3- Les balcons

En zone UD :

- Les balcons doivent être obligatoirement en bois (platelage, garde corps composé de planches verticales découpées ou non, ...). Les balcons à ossature béton sont autorisés avec un habillage bois.

### 4- Les ouvertures

En zone UD :

- Les encadrements et châssis des portes et fenêtres doivent être en bois. Les contrevents et les portes doivent également être en bois, composés de cadres et panneaux pleins.

### 5- Les terrassements

Le remodelage du terrain est autorisé afin de créer une terrasse limitée à 6 m à partir de la façade de la construction. Cette terrasse devra être obligatoirement soutenue par un muret réalisé dans le même matériau que les façades de la construction.

### 6- Les clôtures

Sont interdits :

- Le fil de fer barbelé

Sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Le grillage noyé dans une haie végétale
- Les clôtures composées de lame de bois verticales dont la partie supérieure est effilée, reliées entre elles par des perches de bois.
- Les clôtures composées de longues perches de bois disposées horizontalement sur des poteaux de bois verticaux.
- Dans ces deux cas la hauteur est limitée à 1 m 20 maximum.
- Les clôtures composées d'un mur de pierres sèches ou reliées au mortier. La hauteur du mur ne devra pas dépasser 1 m 60.
- Dans le cas d'un mur de soutènement, les hauteurs pourront être dépassées.
- Les portails seront de préférence en bois.

### ~~7- Les abris-bois~~

~~Sont autorisés :~~

- ~~• Les abris-bois en structure ouverte comportant un toit supporté par quatre piliers. Il n'y a pas de mur. Leur surface ne doit pas excéder 8 m². Un seul abri-bois est autorisé par unité foncière.~~

~~La toiture sera de couleur grise et les matériaux de préférence identique à ceux de la construction principale. Le toit peut être à pente unique lorsqu'il est adossé à la construction existante ou à double pente lorsqu'il est isolé. La pente doit être comprise entre 30 et 55%.~~

### ~~8 - Les Abris de jardin~~

~~Sont autorisés :~~

- ~~• Un abri de jardin par unité foncière.~~

~~Dimension de construction :~~

- ~~• Au sol : 2.50 m x 3.00 m maximum et 1.50 m x 2.00 m au minimum~~

~~Toiture :~~

- ~~• A deux pans de couleur grise~~

~~Matériaux~~

- ~~• De couleur foncée en bois de préférence.~~

### **Les abris de jardin**

La toiture sera de couleur grise.

Le toit peut être à pente unique lorsqu'il est adossé à la construction existante ou à double pente lorsqu'il est isolé.

## 8- Les garages

- La toiture peut être à double pente ou à pente unique. Les toitures-terrasses sont interdites sauf si le garage est situé sous une terrasse ou dans une pente végétalisée **ou si elles intègrent un dispositif favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables.**
- Les murs seront en pierres apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit fin taloché badigeonné de couleur identique ou s'accordant à celle de la construction sur laquelle le garage est adossé. La couverture de la toiture devra être identique à celle de la construction principale.

## ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les conditions suivantes :

- Habitation : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher** avec un minimum de 1 places par unité d'habitation.
- Bureau et profession libérale : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher.**
- Artisan : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher.**
- Commerce : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher.**
- Hôtel et restaurant : 1 place par chambre ou une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, l'exigence la plus élevée s'applique.
- Gîte : 1 place pour 6 lits.
- Autres bâtiments ouverts au public : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher.**

~~Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, sauf dans le cas de rénovation ou de réhabilitation sans augmentation de SHON et sans changement de destination des locaux, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables (Art L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

### Article L151-33 du Code de l'Urbanisme

~~Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.~~

~~Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~

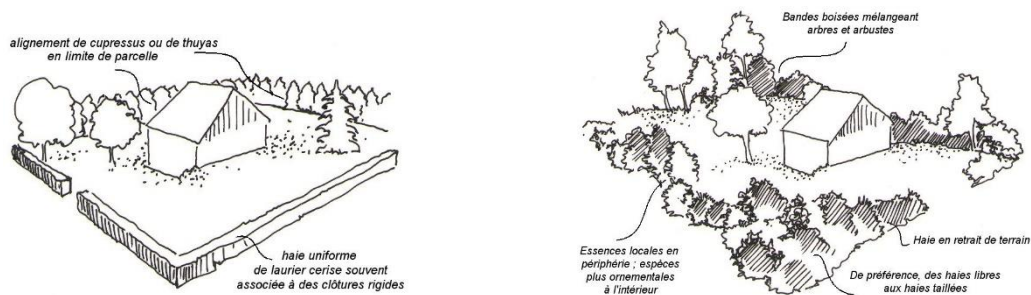
~~Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.~~

## ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs des constructions seront aménagés, plantés et entretenus de manière à intégrer de façon correcte les bâtiments dans le paysage : plantation d'arbre de haute futaie, bosquet choisi dans la palette des espèces locales.
- Les parkings au niveau du sol seront plantés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Les marges de recul par rapport aux voies seront traitées en espaces verts, compatibles avec les destinations du rez-de-chaussée ;
- En limite de propriété, les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites. On préférera des haies libres à base d'arbustes caducs et persistants avec des fleuraisons échelonnées. La plantation de plus de 1/3 de résineux est interdite dans les haies afin d'éviter l'aspect opaque. Il est recommandé de ne pas utiliser des thuyas, des ifs, des lauriers cerise et des cyprès de Leyland.

Ambiance à éviter

Ambiance recherchée



Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans la vallée.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le COS est fixé à 0.40~~

Sans objet.

## **CHAPITRE 6** **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE UE :**

La zone UE correspond à des secteurs réservés à l'implantation de bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial **et ou** nécessaire au service public ferroviaire ainsi qu'au dépôt de remblais nécessaire aux Grands Travaux et au projet ferroviaire de Lyon Turin. Elle correspond également, sur le secteur du Soudet, au site d'activités de la plateforme du tunnel du Fréjus, pouvant accueillir la base logistique de la construction de la galerie de sécurité du tunnel.

Au secteur UEz est attachée une étude des risques naturels complémentaire dont les prescriptions sont à respecter pour tout projet.

~~Les zones à risques identifiées dans l'Atlas des zones inondables sont repérées sur la partie graphique du règlement par des hachures. Ils renvoient à l'existence d'un ou plusieurs risques naturels. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone.~~

~~Des hachures sur les documents graphiques précisent l'intensité du risque :~~



~~Risque d'intensité faible.~~



~~Risque d'intensité moyenne.~~



~~Risque d'intensité forte.~~

### **Risques naturels**

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

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

### **Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (article ~~L 422.2~~ **R 421.12** du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article ~~R 442.2~~ **R 421.23** et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à obtention d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisés par l'exploitant et ses concédants et de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin.
- ~~Les habitations autres que les logements de fonction.~~ Les constructions destinées à l'habitation autres que celles définies à l'article AU 2.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux activités autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes.

### **ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- Les dépôts ou réserves correspondant à des activités autorisées dans la zone à condition qu'elles n'entraînent pour l'environnement aucune incommodité ou insalubrité à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin.
- Les constructions destinées à l'habitation si elles correspondent aux logements de fonction et si elles sont intégrées au volume principal de l'établissement dans la limite de ~~200 m² de SHON~~ 40m² de surface de plancher par installation autorisée **et à condition d'être nécessaire au bon fonctionnement de l'entreprise.**
- La reconstruction de bâtiment détruit ou endommagés par cas fortuit ou force majeure est autorisée dans un délai de deux ans à compter de la déclaration de sinistre.
- Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants de la ~~RN6~~ RD1006, de l'autoroute A 43 et du chemin de fer, les constructions devront satisfaire aux normes d'isolation acoustique prévues par les dispositions des articles L571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.
- Toute construction et installations susceptible d'être concernée par des risques naturels peut être interdite ou soumise à prescription tel que défini à l'article R.111-2 du CU. Le pétitionnaire se référera utilement aux prescriptions et recommandations annexées au règlement.
- En UEz, tout aménagement ou construction devra respecter les prescriptions et recommandations de « l'étude des risques naturels sur la plateforme et l'entrée du tunnel du Fréjus », située en annexe 2 du présent règlement.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies dans les conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

### ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**Assainissement :**

A- Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou changement d'affectation.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, doit être subordonnée à un prétraitement approprié ainsi qu'à toute mesure propre à protéger l'environnement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par la réglementation en vigueur.

B- Eaux pluviales :

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la récupération, le cheminement et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

### ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règle~~

Sans objet.

## **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales**

- L'alignement du bâti existant est autorisé.
- Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.
- Des adaptations peuvent être admises pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes. Dans ce cas le recul est déterminé par rapport à l'alignement existant.

### **Dispositions particulières :**

- En agglomération :

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt public (abri bus, abri poubelle, transformateur, ...).
- En l'absence de plan d'alignement ou d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- Hors agglomération :

- 14 m pour les routes départementales **en cas de tènement** de pente inférieure à 20 %.
- 10 m pour les routes départementales **en cas de tènement** de pente supérieure à 20 %.

## **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec une distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 4 m.

## **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :* La hauteur des constructions est mesurée entre tout point du bâtiment et tout point du sol existant à son aplomb, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Le sol existant se définit comme le terrain naturel avant travaux en cas de remblai et le terrain reconstitué en cas de déblai.

La hauteur maximale des constructions (H) est de 16 m.

## **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un volume harmonieux et doivent s'organiser dans leur conception avec l'ensemble du contexte. Les matériaux utilisés doivent être choisis au regard de ces seuls impératifs.

### **Constructions existantes :**

- Les dispositions pour la réhabilitation et l'extension éventuelle présenteront un aspect compatible avec le caractère de la construction et de son environnement. A chaque fois que cela sera possible, les règles prévues pour les bâtiments neufs seront appliquées (notamment pour les matériaux de toiture, les



- enseignes, ...)
- Les constructions quelle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

### **Constructions nouvelles**

#### **1- Les toitures**

- La couleur des matériaux devra être dans les tons gris et l'aspect devra s'harmoniser avec les matériaux de couvertures des bâtiments avoisinants.
- Le sens de faîtage respectera l'orientation générale des bâtiments voisins.
- Des systèmes d'arrêt de neige sont obligatoires pour les pentes de toit supérieures à 30 %.

#### **2- Les façades**

Sont autorisés comme matériaux :

- Le béton et la maçonnerie recouverts d'un enduit.
- Le bardage métallique, le bardage en bois.
- Le verre. Ce dernier pourra être utilisé largement et pourra être teinté.
- Les éléments de structures ou de charpente de bois (lamellé-collé par exemple) pourront être apparents et participer à la perception globale du projet.

### **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les conditions suivantes :

- ~~• Bureau et profession libérale : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SHON~~
- ~~• Artisan : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON~~
- ~~• Commerce : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SHON~~
- ~~• Hôtel et restaurant : 1 place par chambre ou une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, l'exigence la plus élevée s'applique.~~
- ~~• Bâtiments industriels : 1.5 place par emploi.~~
- Bureau : 1 place par tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> surface de plancher.
- Artisanat et industrie : 1 place par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Entrepôts : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Commerce : 1 place par tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 1 place par tranche entamée de 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration

~~Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, sauf dans le cas de rénovation ou de réhabilitation sans augmentation de SHON et sans changement de destination des locaux, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables (Art L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

#### **Article L151-33 du Code de l'Urbanisme**

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

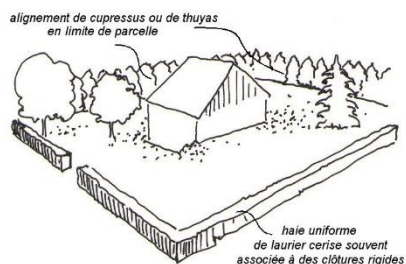
### **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs des constructions seront aménagés,

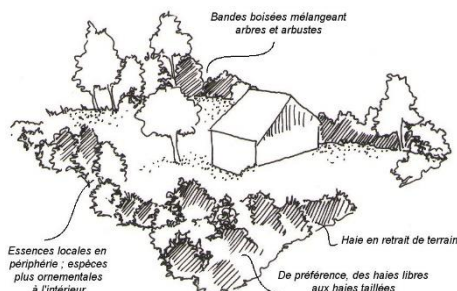
plantés et entretenus de manière à intégrer de façon correcte les bâtiments dans le paysage : plantation d'arbre de haute futaie, bosquet choisi dans la palette des espèces locales.

- Les parkings au niveau du sol seront plantés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Les marges de recul par rapport aux voies seront traitées en espaces verts, compatibles avec les destinations du rez-de-chaussée ;
- En limite de propriété, les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites. On préférera des haies libres à base d'arbustes caducs et persistants avec des fleuraisons échelonnées. La plantation de plus de 1/3 de résineux est interdite dans les haies afin d'éviter l'aspect opaque. Il est recommandé de ne pas utiliser des thuyas, des ifs, des lauriers cerise et des cyprès de Leyland.

Ambiance à éviter



Ambiance recherchée



Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans la vallée.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Il n'est pas fixé de règle**

**Sans objet.**

## **CHAPITRE 7**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL**

#### **CARACTERE DE LA ZONE UL :**

La zone UL est réservée à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs et de terrains de camping et caravanning.

#### **Risques naturels**

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

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

#### **Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (article ~~L 422.2~~ R 421.12 du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article ~~R 442.2~~ R 421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à obtention d'une autorisation préalable.

#### **ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

Toutes constructions d'habitation, sauf logements de fonction, et tous équipements non liés à l'activité sportive ou de loisir, au stationnement ou nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone

#### **ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations soumises à déclaration ou autorisations au titre des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) quelques soit leur destination sont interdites
- Les logements de fonction doivent être nécessaires au gardiennage et à l'entretien permanent des équipements de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les commerces liés à l'exploitation des terrains de caravanes et de campings.
- La reconstruction de bâtiment détruit ou endommagés par cas fortuit ou force majeure est autorisée dans un délai de deux ans à compter de la déclaration de sinistre.
- Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants de la ~~RN6~~ RD1006, de l'autoroute A 43 et du chemin de fer, les constructions devront satisfaire aux normes d'isolation acoustique prévues par les dispositions des articles L571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

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

#### **ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les terrains doivent être desservis par des voies dans les conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- La voirie principale devra être aménagée à son extrémité pour permettre une manœuvre de retournement des véhicules.

#### **ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **Assainissement :**

###### **A- Eaux usées :**

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou changement d'affectation.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, doit être subordonnée à un prétraitement approprié ainsi qu'à toute mesure propre à protéger l'environnement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par la réglementation en vigueur.

###### **B- Eaux pluviales :**

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la récupération, le cheminement et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

#### **ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~Il n'est pas fixé de règle~~

Sans objet.

#### **ARTICLE UL 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies et emprises publiques de 4 m.

#### **ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Si un bâtiment existant est implanté en limite séparative de la parcelle où un bâtiment est projeté, celui-ci pourra venir s'adosser au bâtiment existant.
- Dans le cas contraire, 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 inférieur à trois mètres.

#### **ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions sur une même propriété peuvent être édifiées en continuité.

#### **ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :* La hauteur des constructions est mesurée entre tout point du bâtiment et tout point du sol existant à son aplomb, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Le sol existant se définit comme le terrain naturel avant travaux en cas de remblai et le terrain reconstitué en cas de déblai.

La hauteur maximale est fixée à 14 m.

## **ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions s'intégreront dans le paysage par les hauteurs, le volume, les proportions et les matériaux.

### **1- Les toitures**

Sont interdites :

- Les toitures à une pente (sauf si elles sont adossées à un mur mitoyen et participent à la volumétrie générale du bâtiment), les toitures papillon et les toitures-terrasses.
- Les chiens assis.
- Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de types jacobines ou outeau.
- Des adaptations pourront être apportées en cas d'un projet architectural affirmé.
- Le sens de faîtage respectera l'orientation générale des bâtiments voisins.
- Des systèmes d'arrêt de neige et de récupération des eaux de pluie sont obligatoires sur les pentes donnant sur la voie publique.

Les matériaux autorisés sont :

- La lauze naturelle ou de synthèse, l'ardoise grise naturelle ou de synthèse et le bac-acier pré laqué.

### **2- Les murs**

Les murs peuvent être en pierres apparentes. Les murs en maçonnerie doivent être habillés :

- Soit avec un parement de pierres apparentes.
- Soit avec un enduit fin taloché lisse.
- Le bardage de bois est autorisé comme élément d'accompagnement architectural.

Sont interdits en façade:

- Les bardages métalliques, les fausses briques de parement et les bardeaux bitumineux.

### **3- Les clôtures**

- Les clôtures seront composées soit de grillage, soit de murs d'enceinte en pierres apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit et d'un badigeon.

## **ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les conditions suivantes :

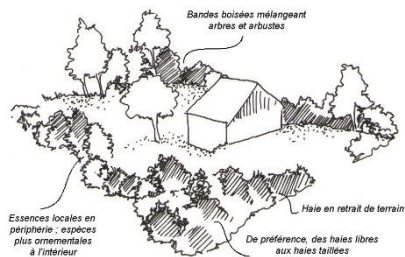
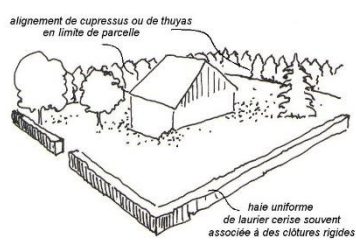
- Terrain de camping et de caravanes : 1 place par emplacement.
- Autres bâtiments ouverts au public : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher.

## **ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs des constructions seront aménagés, plantés et entretenus de manière à intégrer de façon correcte les bâtiments dans le paysage : plantation d'arbre de haute futaie, bosquet choisi dans la palette des espèces locales.
- Les parkings au niveau du sol seront plantés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Les marges de recul par rapport aux voies seront traitées en espaces verts, compatibles avec les destinations du rez-de-chaussée ;
- En limite de propriété, les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites. On préférera des haies libres à base d'arbustes caducs et persistants avec des fleuraisons échelonnées. La plantation de plus de 1/3 de résineux est interdite dans les haies afin d'éviter l'aspect opaque. Il est recommandé de ne pas utiliser des thuyas, des ifs, des lauriers cerise et des cyprès de Leyland.

Ambiance à éviter

Ambiance recherchée



Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans la vallée.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de règle~~

Sans objet.

## **CHAPITRE 8** **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP**

### **CARACTERE DE LA ZONE UP :**

La zone UP correspond aux secteurs accueillant une urbanisation spécifique d'équipements publics : équipements scolaires, équipements sportifs, hôpital, établissement recevant les personnes âgées, gendarmerie, casernes, services municipaux, ...

L'état du bâti est variable et l'architecture est hétérogène avec :

- La caserne militaire du commandant Paris.
- L'architecture moderne du collège de la Vanoise.
- L'architecture des années 1960-1980 sous forme d'immeubles en barres essentiellement pour l'hôpital, les écoles, ...

Le présent règlement prévoit un ensemble de dispositions permettant l'évolution qualitative de l'urbanisme de ces quartiers (bâtis et espaces extérieurs).

~~Les zones à risques identifiées dans l'Atlas des zones inondables sont repérées sur la partie graphique du règlement par des hachures. Ils renvoient à l'existence d'un ou plusieurs risques naturels. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone.~~

~~Des hachures sur les documents graphiques précisent l'intensité du risque :~~



~~Risque d'intensité faible.~~



~~Risque d'intensité moyenne.~~



~~Risque d'intensité forte.~~

### **Risques naturels**

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

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

### **Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (article ~~L-422.2~~ **R 421.12** du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article ~~R-442.2~~ **R 421.23** et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à obtention d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- L'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes.

### **ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous condition :

- La reconstruction de bâtiment détruit ou endommagés par cas fortuit ou force majeure est autorisée dans un délai de deux ans à compter de la déclaration de sinistre.

- Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants de la ~~RN6~~ RD1006, de l'autoroute A 43 et du chemin de fer, les constructions devront satisfaire aux normes d'isolation acoustique prévues par les dispositions des articles L571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.
- Toute construction et installations susceptible d'être concernée par des risques naturels peut être interdite ou soumise à prescription tel que défini à l'article R.111-2 du CU. Le pétitionnaire se référera utilement aux prescriptions et recommandations annexées au règlement.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UP 3 : ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies dans les conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE UP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

#### Assainissement :

##### A- Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou changement d'affectation.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, doit être subordonnée à un prétraitement approprié ainsi qu'à toute mesure propre à protéger l'environnement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par la réglementation en vigueur.

##### B- Eaux pluviales :

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la récupération, le cheminement et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

### ARTICLE UP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règle~~

Sans objet.

### ARTICLE UP 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

### ARTICLE UP 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative.

Dans le cas contraire, 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 inférieur à trois mètres.

#### **ARTICLE UP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions, sur une même propriété, peuvent être édifiées en continuité.

#### **ARTICLE UP 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UP 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :* La hauteur des constructions est mesurée entre tout point du bâtiment et tout point du sol existant à son aplomb, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Le sol existant se définit comme le terrain naturel avant travaux en cas de remblai et le terrain reconstitué en cas de déblai.

La hauteur est limitée à 25 mètres

#### **ARTICLE UP 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions s'intégreront dans le paysage par les hauteurs, le volume, les proportions et les matériaux.

Il n'est pas exclu de proposer une architecture contemporaine de Haute Qualité Environnementale. Celle-ci pourra proposer des volumétries et des matériaux différents

Cas particuliers de :

- la caserne militaire du commandant Paris présentant une architecture militaire typique.
- L'hôpital local présentant une architecture moderne typique.

Les caractéristiques suivantes de ces architectures typiques devront être préservées :

- Volume (proportion largeur, hauteur, longueur).
- Forme et pente du toit.
- Eléments de décoration : chaîne d'angle, encadrement des ouvertures, ...
- Proportion et forme des ouvertures.
- Type d'enduit des murs.

Des exigences particulières devront être respectées en ce qui concerne :

**1- Les toitures**, excepté dans le cas d'une toiture terrasse uniquement admise dans le cas d'une architecture contemporaine de Haute Qualité Environnementale :

- Des systèmes d'arrêt de neige et de récupération des eaux de pluie sont obligatoires sur les pentes donnant sur la voie publique.
- Le sens de faîtage respectera l'orientation générale des bâtiments voisins.

Sont interdites :

- Les toitures papillon.
- La toiture ne comportera pas de chien assis.

Sont autorisées :

- Les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de types jacobines ou outeau.

Les matériaux autorisés sont :

- La lauze naturelle ou de synthèse, l'ardoise grise naturelle ou de synthèse et le bac-acier pré laqué de couleur gris foncé.

#### **2- Les murs**

Les murs peuvent être en pierres apparentes.

Les murs en maçonnerie doivent être habillés :

- Soit avec un parement de pierres apparentes.
- Soit avec un enduit fin taloché lisse.

Dans le cas d'une architecture contemporaine de haute qualité environnementale sont autorisés comme matériaux :

- Le béton et la maçonnerie recouverte d'un enduit
- Les bardage de toutes sortes (métalliques, bois, briques, etc.)
- Le verre. Ce dernier pourra être utilisé largement et pourra être teinté
- Les éléments de structures ou de charpente de bois pourront être apparents et participer à la perception globale du projet.

#### 4- Les terrassements

- Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

#### 5- Les clôtures

- Elles seront composées soit de grillage, soit de murs d'enceinte en pierres apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit et d'un badigeon.
- Les clôtures végétalisées (cf article 13)

### ARTICLE UP 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les conditions suivantes :

- Habitation : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher** avec un minimum de 1 place par unité d'habitation.
- Bureau et profession libérale : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher**.
- Ecole et équipements scolaires : 1 place par classe et par emploi administratif.
- Hôpitaux et clinique : 1 place pour 3 lits.
- Autres bâtiments ouverts au public : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher**.

~~Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, sauf dans le cas de rénovation ou de réhabilitation sans augmentation de SHON et sans changement de destination des locaux, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables (Art L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

#### Article L151-33 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

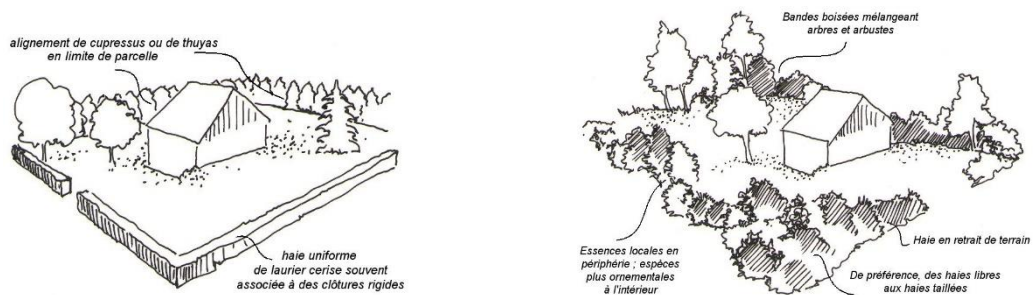
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### ARTICLE UP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs des constructions seront aménagés, plantés et entretenus de manière à intégrer de façon correcte les bâtiments dans le paysage : plantation d'arbre de haute futaie, bosquet choisi dans la palette des espèces locales.
- Les parkings au niveau du sol seront plantés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Les marges de recul par rapport aux voies seront traitées en espaces verts, compatibles avec les destinations du rez-de-chaussée ;
- En limite de propriété, les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites. On préférera des haies libres à base d'arbustes caducs et persistants avec des fleuraisons échelonnées. La plantation de plus de 1/3 de résineux est interdite dans les haies afin d'éviter l'aspect opaque. Il est recommandé de ne pas utiliser des thuyas, des ifs, des lauriers cerise et des cyprès de Leyland.

Ambiance à éviter

Ambiance recherchée



Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans la vallée.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Il n'est pas fixé de règle**

**Sans objet.**

## **CHAPITRE 9**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uval**

#### **CARACTERE DE LA ZONE Uval :**

La zone Uval correspond à l'ancienne ZAC du Charmaix qui constitue le cœur de la station touristique de Valfréjus. Cette ZAC est aujourd'hui terminée suite à la réalisation des équipements publics dans leur intégralité.

Le présent règlement traduit la volonté communale de poursuivre l'urbanisation de la station dans la continuité des règles 3 à 13 édictées dans le cadre de l'ancienne ZAC.

#### **Risques naturels**

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI).

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

#### **ARTICLE Uval 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (article ~~L-422-2~~ R 421.12 du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article ~~R-442-2~~ R 421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à obtention d'une autorisation préalable.

##### **Sont interdits :**

- Les constructions et installations soumises à autorisations au titre des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) quelques soit leur destination sont interdites
- Les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- Les carrières ou décharges.
- L'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes.

#### **ARTICLE Uval 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Sont admis sous condition :**

- Les agrandissements inférieur à 20 % de la ~~SHON~~ surface de plancher dans le cadre d'installations techniques nécessaires à l'amélioration du fonctionnement de la station (local à poubelles, locaux techniques, ...).
- Les remontées mécaniques et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du domaine skiable et ouvrages liés à l'animation touristique.

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

#### **ARTICLE Uval 3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les terrains doivent être desservis par des voies dans les conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

#### **ARTICLE Uval 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **Assainissement :**

###### **A- Eaux usées :**

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou changement d'affectation.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, doit être subordonnée à un prétraitement approprié ainsi qu'à toute mesure propre à protéger l'environnement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par la réglementation en vigueur.

###### **B- Eaux pluviales :**

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la récupération, le cheminement et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.
- En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages.

#### **ARTICLE Uval 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Il n'est pas fixé de règle**

**Sans objet.**

#### **ARTICLE Uval 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE Uval 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- En limite de la zone Uval et d'une autre zone urbaine, les constructions devront respecter un recul minimum de  $L = H$  en tout point par rapport à cette limite avec un minimum de 4 m au mur et de 3 m pour les débords de toitures, dans le cas de façades principales avec vues ; et de  $H/2$  dans le cas de pignons borgnes.
- Dans les autres cas les constructions pourront être implantées en limite séparative.

#### **ARTICLE Uval 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 m.

#### **ARTICLE Uval 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE Uval 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :* La hauteur des constructions est mesurée entre tout point du bâtiment et tout point du sol existant à son aplomb, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Le sol existant se définit comme le terrain naturel avant travaux en cas de remblai et le terrain reconstitué en cas de déblai.

*Principe retenu :*

La hauteur maximale est fixée à 18 m.

#### **ARTICLE Uval 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Extension*

- Les extensions ne peuvent être plus élevées que le bâtiment dont elles constituent l'extension.
- Les extensions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment de référence.
- Dans le cas des extensions avec un toit à deux versants, la pente de toit devra être identique à celle du bâtiment principal.

**Les éléments de construction :** Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux remontées mécaniques, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du domaine skiable et aux ouvrages liés à l'animation touristique.

Par appellation « ouvrages liés à l'animation touristique » ne sont pas compris les bâtiments destinés à l'animation touristique qui eux restent soumis à la réglementation générale.

Dans tous les cas, il est recommandé de porter une attention particulière à l'intégration de l'ensemble de ces équipements dans le paysage.

##### **1- Les toitures**

*Pente :*

- La pente doit être comprise entre 30 et 60 %.

*Forme*

- La toiture doit être à double pente.
- Le débord de toiture devra être supérieur 0.80 m. Ce débord devra en outre dépasser de 0.40 m la verticale des gardes corps de balcons.
- La longueur du faîtage ne sera pas supérieure à 25 m par volume de toiture.

*Couverture*

- La couleur des matériaux devra être dans les tons gris ou bleus et l'aspect devra s'harmoniser avec les matériaux de couvertures des bâtiments avoisinants.
- Les couvertures comporteront des crochets arrêt de neige et des chenaux et gouttières raccordées au réseau d'eau pluvial.

##### **2- Façades**

- Les parties maçonnées des façades devront être constituées de pierre du pays, béton brut ou autre matériaux enduit dans des teintes neutres réalisé à base de sable clair.
- Les peintures seront de couleurs claires à l'exclusion du blanc cru.
- Les bardages seront réalisés par lames de bois de largeur inégales, choisi dans les essences de bois locales.
- Les gardes corps de balcons seront constituées à base de bois de teinte naturel, les barreaudages ou lames ouvragées seront disposées dans le sens vertical.
- Les façades ne pourront pas avoir plus de 25 m de long sans décrochement de 2 m minimum.
- Les tuyaux de descente doivent être posés aux angles de façade.
- Les antennes paraboliques doivent être placées en arrière du bâtiment, là où elles ne sont pas visibles depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

##### **3- Les terrassements**

Sont interdit :

- Les mouvements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage. La pente des talus ne devra pas excéder 60 %. En cas de murs de soutènement nécessaires ils devront être réalisés en pierre du pays.

##### **4- Les clôtures**

Les clôtures sont interdites.

#### **ARTICLE Uval 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les conditions suivantes :

- Habitation : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher** avec un minimum de 1 place par unité d'habitation.
- Bureau et profession libérale : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher**.
- Artisan : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher**.
- Commerce : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher**.
- Hôtel et restaurant : 1 place par chambre ou une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, l'exigence la plus élevée s'applique.
- Gîte : 1 place pour 6 lits.
- Autres bâtiments ouverts au public : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher**.

~~Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, sauf dans le cas de rénovation ou de réhabilitation sans augmentation de SHON et sans changement de destination des locaux, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables (Art L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

#### **Article L151-33 du Code de l'Urbanisme**

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

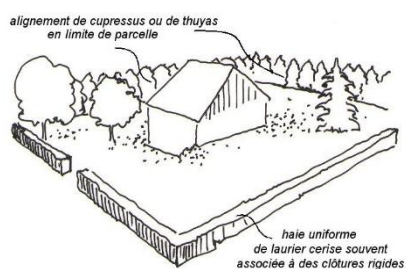
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

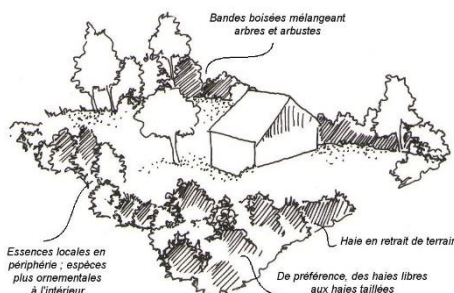
#### **ARTICLE Uval 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les surfaces libres de construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne seront paysagées.
- En limite de propriété, les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites. On préférera des haies libres à base d'arbustes caducs et persistants avec des fleuraisons échelonnées. La plantation de résineux est interdite dans les haies afin d'éviter l'aspect opaque. Il est recommandé de ne pas utiliser des thuyas, des ifs, des lauriers cerise et des cyprès de Leyland.

Ambiance à éviter



Ambiance recherchée



- Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans la vallée.
- Les éléments de talus préfabriqués en jardinières sont interdits. Pour le soutènement des talus, on utilise le mur traditionnel de pierres sèches ou maçonné.
- Traitement des sols : les éléments en pavés autobloquants sont interdits. Sont autorisés les traitements en enrobé, dallage, béton désactivé, stabilisé, en évitant les couleurs vives.

---

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE Uval 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Il n'est pas fixé de règle~~

Sans objet.



## **CHAPITRE 10** **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uz**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE Uz**

Cette zone correspond au quartier de la Croix Blanche, affecté aux activités économiques tertiaires (commerces, bureaux, locaux professionnels, services), à l'hébergement (habitation et hôtellerie), ainsi qu'à des espaces publics et de stationnement de qualité.

~~Les zones à risques définies par l'Atlas des zones inondables de l'Arc (décembre 2001) sont repérées sur la partie graphique du règlement par des hachures. Ils renvoient à l'existence d'un ou plusieurs risques naturels. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone.~~

### **Risques naturels**

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE Uz 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les établissements industriels ou agricoles classés ou non.
- Les affouillements de sol ainsi que les décharges à l'exception de travaux de terrassements strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire.

### **ARTICLE Uz 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis sous conditions :

- Les chaufferies collectives à condition que des précautions soient prises pour éviter toute gêne aux voisins ainsi que les risques d'incendie, et pour que les réserves d'hydrocarbure qui en dépendent soient enterrées conformément aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> Avril 1971.
- Les petits ateliers d'artisanat ainsi que les établissements classés liés à l'habitation (boulangerie, laverie...) à condition que toutes les précautions d'hygiène et de sécurité soient prises pour qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour le voisinage.
- Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateur etc., à condition d'être soit enterrés, soit intégrés dans les constructions.
- Sur les bâtiments existants, les travaux confortatifs à condition qu'ils ne créent pas de nouvelle unité d'habitation.
- Par ailleurs, toutes les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie et de commerces auront une desserte intérieure en sous-sol.

**En outre les construction et installations sont autorisées à conditions de respecter les destinations suivantes :**

En sous-sol : parkings, dépendances (caves, locaux techniques, etc...).

En rez-de-chaussée : commerces, bureaux, locaux techniques.

Aux étages supérieurs : habitation, hôtellerie, bureaux, commerces.

~~La surface hors œuvre nette surface de plancher maximale constructible est de 12.000 m<sup>2</sup> avec :~~  
~~> Commerces et services (dont hôtellerie) 6 200 m<sup>2</sup>~~

> Logements

5 800 m<sup>2</sup>

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

### **ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les constructions sont desservies soit par les voiries principales définies par les limites de la Z.A.C., cours Aristide Briand, rue de la Croix Blanche, rue Sainte-Barbe, rues Jules Ferry et Gambetta, soit par l'aménagement en voie de parkings.

### **ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR les RESEAUX**

Toute construction devra être desservie par les réseaux suivants :

- Eau potable,
- Assainissement (séparatif),
- Electricité,
- Téléphone

Le parcours de l'ensemble des réseaux se fera en souterrain. Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

### **ARTICLE UZ 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

**Il n'est pas fixé de règle**

**Sans objet.**

### **ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions pourront s'implanter sur l'alignement.

### **ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

### **ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à la cote 1076 NGF.

### **ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappels :

Les constructions ou autres occupations de sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.  
Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.  
Les projets sont soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

## ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages. Les garages seront obligatoirement implantés en sous-sol

- a) Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors œuvre nette~~, avec un minimum de 1 place par logement.
- b) pour les commerces construits : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface ~~de plancher hors œuvre nette~~, avec une surface globale plafonnée à 1,5 fois la surface ~~de plancher hors œuvre nette~~ des commerces.
- c) pour les bureaux et locaux pour professions libérales construits à partir d'août 2004 : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors œuvre nette~~.
- d) pour les restaurants et bâtiments hôteliers : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place par chambre
- e) pour les établissements artisanaux construits 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors œuvre nette~~.

~~B) – Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 250 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.~~

~~Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire lui-même à ces obligations, il peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.~~

### Article L151-33 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## ARTICLE UZ 13 : ESPACES VERTS

### Espaces à usage privatif

Les terrasses-jardins feront l'objet d'une composition soignée comprenant aires engazonnées ou traitées en tapis de plantes rampantes, arbustes décoratifs, massifs floraux, arbres d'alignement, haies, allées piétonnes etc.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~La surface hors œuvre nette maximale constructible est de 12.000 m<sup>2</sup> avec :~~

~~Commerces et services (dont hôtellerie) — 6.200 m<sup>2</sup>  
Logements — 5.800 m<sup>2</sup>~~

~~Sans objet.~~

**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE 11** **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE AU « STRICTE » (DESIGNEES AUST AU PLAN DE ZONAGE)**

La zone AU stricte définit des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les secteurs AU « stricte » sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE AU « SOUPLE » (DESIGNEES AU AU PLAN DE ZONAGE)**

La zone AU souple définit des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Le Règlement et les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Dans ces secteurs, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération peut être conduite en une ou plusieurs tranches à condition que la desserte et la viabilisation de chaque tranche soient réalisées dans le respect d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

#### **Risques naturels**

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

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

### **ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En AUe sont interdits:

- Les dépôts non nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisés par l'exploitant et ses concédants.
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles définies à l'article AU 2.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux activités autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes.

En AUetb sont interdits:

- Les dépôts non nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisés par l'exploitant et ses concédants.
- Les exploitations agricoles et forestières, les hébergements hôteliers, les commerces et les bureaux.
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles définies à l'article AU 2.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux activités autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes.

En AUc et AUd sont interdits :

- Les constructions à destination agricole.
- toutes constructions ou installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,

## **ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous condition :

- La reconstruction de bâtiment détruit ou endommagés par cas fortuit ou force majeure est autorisée dans un délai de deux ans à compter de la déclaration de sinistre.
- Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants de la ~~RN6 RD1006~~, de l'autoroute A 43 et du chemin de fer, les constructions devront satisfaire aux normes d'isolation acoustique prévues par les dispositions des articles L571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

En AUc et AUd :

Les constructions à usage d'habitation, commerces et services nécessaires à la vie de la commune et les opérations d'ensemble, à usage d'habitation, commerces et services nécessaires à la vie de la commune, couvrant la totalité ou une partie d'un secteur délimité au plan de zonage a condition d'être compatible avec les orientations d'aménagement.

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
- Les installations classées compatibles avec la zone.
- **Est autorisée sur chaque tènement la construction d'une annexe, d'un abri-bois et d'un abri de jardin. Chaque abri bois ou abri de jardin ne devra pas dépasser 8m² d'emprise au sol.**

En AUe et AUetb :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions destinées à l'habitation si elles correspondent aux logements de fonction et si elles sont intégrées au volume principal de l'établissement dans la limite de ~~200 m² de SHON~~ **40m² de surface de plancher** par installation autorisée **et à condition d'être nécessaire au bon fonctionnement de l'entreprise.**
- Les stockages de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

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

---

### **ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les terrains doivent être desservis par des voies dans les conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

### **ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**Assainissement :**

A- Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou changement d'affectation.

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, doit être subordonnée à un prétraitement approprié ainsi qu'à toute mesure propre à protéger l'environnement.

**B- Eaux pluviales :**

- ~~• Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la récupération, le cheminement et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.~~

La gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).

**Electricité et téléphone**

- Toute autorisation est subordonnée à la possibilité de raccordement au réseau public électrique. Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain (et) encastrés dans la façade.

**ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Sans Objet.

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

En zone AUd :

- Les constructions seront implantées avec un retrait de 2.50 m par rapport aux voies et emprises publiques.

En zone AUc et AUe :

- Les constructions seront implantées avec un retrait de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt général (abri bus, abri poubelle, transformateur, ...) est libre.

En zone AUetb :

- Les constructions seront implantées avec un retrait de 4 m de la limite de la chaussée de la RD 216. L'implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques est libre.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt général (abri bus, abri poubelle, transformateur, ...) est libre.

**ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.
- Dans le cas contraire, 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 inférieur à trois mètres.

**ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

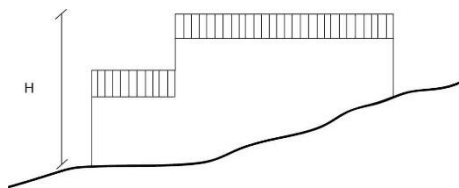
Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL**



Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**



- **Définition** : La hauteur des constructions est mesurée entre tout point du bâtiment et tout point du sol existant à son aplomb, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Le sol existant se définit comme le terrain naturel avant travaux en cas de remblai et le terrain reconstitué en cas de déblai.

*Principe retenu*

- En zone AUc, la hauteur maximale est fixée à 14 m.
- En zone AUd, la hauteur maximale est fixée à 11 m.
- En zone AUe et **AUetb**, la hauteur maximale est fixée à 16 m

La hauteur maximale des abris de jardins et des abris-bois est fixée à 2,50m.

## **ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à la zone U de référence pour les zones AUc, AUd et AUe.

**En AUetb :**

**Gestion qualitative de la pente :**

- L'implantation des constructions se fera au plus près du terrain naturel, parallèlement aux courbes de niveaux (limiter la perception écrasante depuis la RD). S'il n'est pas implanté parallèlement aux courbes, il doit être étagé au-delà de 7 mètres linéaires. L'architecture des bâtiments doit s'adapter à la pente. Dans la mesure du possible, les bâtiments doivent avoir leur front bâti aligné sur la RD.
- Implantation des zones de stockage : occulter les zones de stockage par rapport à la RD, soit par le bâtiment, soit par d'autres dispositifs.
- Les dispositifs de soutènement doivent être de qualité, proportionnels aux surfaces concernées et ne doivent pas excéder 3 mètres de hauteur. Le béton, la pierre ou la terre (dans ce cas, le soutènement doit être végétalisé, voir plus loin) seront privilégiés :
  - En cas d'enrochement, ces derniers devront être végétalisés.
  - En cas de soutènement en béton, ceux-ci devront être enduits d'une couleur identique à la façade et végétalisé
  - En cas de talus : la pente ne doit pas excéder 66%, les essences végétales doivent être choisies pour que la végétalisation soit pérenne (arbustes caducs et persistants à raison de 2 unités/m<sup>2</sup> et d'arbres à raison de 1 unité/25m<sup>2</sup>). Les protections doivent être biodégradables (les bâches micro-tissées notamment sont interdites).

**Qualité architecturale, paysagère et environnementale**

- Les essences végétales choisies doivent être adaptées au lieu et au climat. Le plus possible, les essences locales seront recherchées, ainsi que les essences déjà présentes sur le site.
- Qualité architecturale : il est rappelé que la localisation de la zone en fait une vitrine pour le territoire et pour les futures entreprises. La qualité architecturale des bâtiments doit donc être recherchée.
  - Il sera cherché à respecter les traditions et les harmonies architecturales présentes sur la commune et alentours.
  - Seront privilégiés les volumes simples. Un même bâtiment pourra être constitué de plusieurs volumes simples.
  - Les bâtiments devront présenter une toiture à 2 pans avec débord

- Les toits terrasse sont autorisés s'ils sont végétalisés ou si elles ont une vocation fonctionnelle
- Qualité paysagère :
  - Les matériaux contrastant en termes de couleur pour le traitement des angles et des toitures sont interdits.
  - Le nombre de matériaux maximum est de 3.  
*Par exemple : un même matériau pour toutes les façades d'un même volume, un seul matériau pour le soubassement s'il y en a un, un matériau pour faire contraste et marquer l'entrée principale.*
  - La pose de clôture en limite de propriété n'est pas obligatoire. En cas de mise en place d'une clôture, celle-ci est limitée à une hauteur hors tout de 1.80 m.  
Les teintes foncées sont recommandées. Les clôtures en panneaux rigides sont interdites.

## AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les conditions suivantes :

En zone AUd et AUc :

- Habitation : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de ~~SHON surface de plancher~~ avec un minimum de 1 place par unité d'habitation.
- Bureau : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de ~~SHON surface de plancher~~.
- Artisanat : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de ~~SHON surface de plancher~~.
- Commerce : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de ~~SHON surface de plancher~~ dont pour les restaurants une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle
- Hôtel : 1 place par chambre
- Autres bâtiments ouverts au public : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de ~~SHON surface de plancher~~.

En zone AUe :

- Bureau : 1 place par tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> surface de plancher.
- Artisanat et industrie : 1 place par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Entrepôts : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Commerce : 1 place par tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 1 place par tranche entamée de 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration

En zone AUetb :

- Artisanat et industrie : 1 place par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Entrepôts : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les places de stationnement à l'air libre doivent être occultées par des haies vives ou par des murs conformes à la typologie définie à l'article AU 13.

### Article L151-33 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

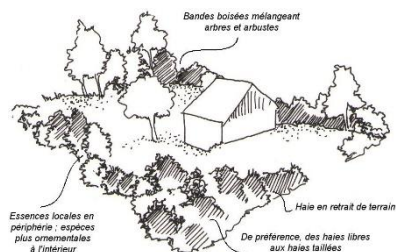
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

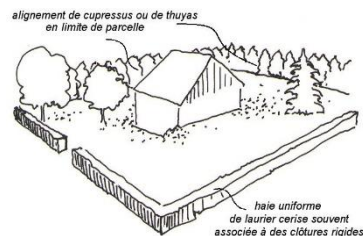
- Les surfaces libres de construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne seront paysagées.
- Les parkings au niveau du sol naturel seront plantés en raison d'un arbre de hautes tiges pour 6 places de stationnements. Les marges de recul imposées par rapport aux voies seront traitées en espaces verts, compatibles avec les destinations des rez-de-chaussée. Il est conseillé un minimum de un arbuste pour 3 mètres linéaires.

- En limite de propriété, les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites. On préférera des haies libres à base d'arbustes caducs et persistants avec des fleuraisons échelonnées. La plantation de résineux est interdite dans les haies afin d'éviter l'aspect opaque. Il est recommandé de ne pas utiliser des thuyas, des ifs, des lauriers cerise et des cyprès de Leyland.

Ambiance recherchée



Ambiance à éviter



- Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans la vallée.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~En AUc :~~

- ~~• Le COS est fixé à 0.65~~

~~En AUd :~~

- ~~• Le COS est fixé à 0.40~~

Sans Objet.

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE 12**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**

#### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE A**

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectifs et à l'exploitation agricole ou du domaine skiable sont seules autorisées en zone « A ».

#### **Risques naturels**

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI).

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

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Rappel : en matière de risques naturels, des études complémentaires pourront être demandées et les projets sont susceptibles d'être interdits ou soumis à prescriptions spéciales en fonction de leur exposition aux phénomènes naturels.

1 – Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception des logements de fonction des exploitants agricoles)
- Les constructions à usage industriel, culturel, d'hôtel restaurant ou d'hébergement touristique.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les décharges, dépôts de toutes natures autres qu'agricoles ou forestiers.
- Les campings et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes.

#### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Est admis sous condition :

- L'aménagement et l'extension limitée à 20% de la ~~SHON~~ surface de plancher des constructions existantes agricoles.
- Les abris et installations techniques liés à l'activité agro - pastorale
- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- La reconstruction après sinistre dans un délai de 2 ans à partir de la déclaration de sinistre avec éventuellement des extensions mesurées.
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone et liés aux travaux de piste d'accès, aux bassins de rétentions, à l'activité agricole et forestière et aux stationnements publics.
- Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants de la ~~RN6~~ RD1006, de l'autoroute A 43 et du chemin de fer, les constructions devront satisfaire aux normes d'isolation acoustique prévues par les dispositions des articles L571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

En secteur As :

- L'entretien des équipements et aménagements existants et nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du

- domaine skiable.
- La construction d'équipements et aménagements nouveaux nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du domaine skiable.
- Les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure.

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

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les terrains doivent être desservis par des voies dans les conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Lorsqu'elle ne peut pas s'effectuer par branchement sur le réseau public, l'alimentation en eau potable de ces constructions pourra être réalisée à partir de captages privés conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement :**

##### **A- Eaux usées :**

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou changement d'affectation.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, doit être subordonnée à un prétraitement approprié ainsi qu'à toute mesure propre à protéger l'environnement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par la réglementation en vigueur.

##### **B- Eaux pluviales :**

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la récupération, le cheminement et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Sans Objet.

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt public (abri bus, abri poubelle, transformateur, ...).

Les annexes doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 2m par rapport à l'alignement

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.
- Les annexes doivent être édifiées avec un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives.

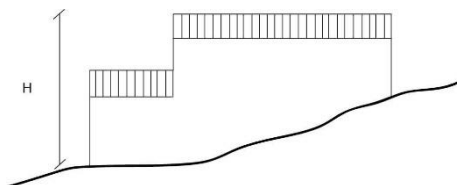
#### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**



- *Définition* : La hauteur des constructions est mesurée entre tout point du bâtiment et tout point du sol existant à son aplomb, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Le sol existant se définit comme le terrain naturel avant travaux en cas de remblai et le terrain reconstitué en cas de déblai.

*Principe retenu*

- La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.
- Dans le cas de transformation de toiture-terrasse, de toiture-papillon ou de toiture à un pan, en toiture à deux pans, la hauteur maximum autorisée à l'égout du toit correspondra à la hauteur du faîtage d'origine. La nouvelle hauteur au faîtage sera celle résultant de l'application des pentes précisées à l'article A 11.
- Un demi-niveau supplémentaire peut être ajouté dans le cas de la rénovation d'un bâtiment afin de permettre la réalisation d'un niveau entier supplémentaire sous comble.
- La hauteur à l'égout du toit des annexes est limitée à 1.80m.

#### **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les règles ci-après ne s'appliquent pas, en zone As, aux remontées mécaniques, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du domaine skiable pour lesquels il n'est pas prévu de règles particulières. Dans tous les cas, il est recommandé de porter une attention particulière à l'intégration de l'ensemble de ces équipements dans le paysage.

**Volumétrie :**

Les proportions du pignon doivent respecter les règles suivantes :

- En cas de rénovations ou de reconstruction les proportions du pignon devront être conservées.
- En cas de constructions nouvelles :
- H (hauteur à l'égout du toit) à partir du sol existant doit être inférieur ou égale à L (largeur du pignon).
- En cas de constructions en L ou en T :
- Le principe ci-dessus s'applique pour chaque pignon pris séparément.

**Extensions**

- Les extensions ne peuvent être plus élevées que le bâtiment de référence. Dans le cas d'un terrain en

pente, lorsque l'extension se situe en amont de la construction principale, l'extension peut dépasser cette hauteur, mais la hauteur réelle ne doit pas être supérieure à celle de la construction principale de référence.

- Les extensions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment de référence.
- Dans le cas des extensions avec un toit à deux versants, la pente de toit devra être identique à celle du bâtiment principal de référence.

### **1- Les toitures**

Pente

- La pente doit être comprise entre 30 et 55%. Elle devra être harmonisée avec les bâtiments mitoyens.

Sont interdits :

- Les toitures à une pente (sauf si elles sont adossées à un mur mitoyen), les toitures papillons et les toitures terrasses.

Matériaux de couverture

- La couleur des matériaux devra être dans les tons gris et l'aspect devra s'harmoniser avec les matériaux de couvertures des bâtiments avoisinants.
- Des systèmes d'arrêt de neige sont obligatoires.

Sens des faîtages :

- Les faîtages respecteront l'orientation générale des bâtiments voisins.

### **2- Les murs**

Les murs peuvent être en pierres apparentes. Les murs en maçonnerie doivent être habillés :

- soit avec un parement de pierres apparentes
- soit par un enduit à la chaux ou fin taloché lisse.

Est autorisé :

- Le bardage de bois

Sont interdits :

- Les bardages métalliques, les fausses briques de parement et les bardeaux bitumeux en façade.

### **3- Les Balcons**

- Les balcons peuvent être en bois (paletage, garde corps composé de planches verticales découpées ou non ...). Les balcons à ossature-béton sont également autorisés avec un habillage bois.

### **4- Les ouvertures**

- Les encadrements et châssis des portes et fenêtres doivent être en bois. Les contrevents et les portes doivent également être en bois. Le bois doit être de couleur sombre.

Les terrassements

- Le remodelage du terrain est autorisé afin de créer une terrasse limitée à 6 m à partir de la façade de construction. Cette terrasse devra être réalisée dans le même matériau que les façades de construction.

### **5- Les clôtures**

Sont interdits :

- Le fil de barbelé et les grilles de fer forgé.

Sont autorisés :

- Le grillage noyé dans une haie végétale.
- Les clôtures composées de lames de bois verticales dont la partie supérieure et effilée, reliées entre elles par des perches de bois d'une hauteur maximale de 1.20 m.
- Les clôtures composées de longues perches de bois disposées horizontalement sur des poteaux verticaux d'une hauteur maximale de 1.20 m.
- Les clôtures composées d'un mur de pierres sèches ou reliées au mortier d'une hauteur maximale de 1.60 m.



- Dans le cas de mur de soutènement les hauteurs pourront être dépassées.
- Les portails de bois seront de préférence en bois.

## 6- Les annexes

Leur surface ne peut pas excéder 8m². Une seule annexe est autorisée par unité foncière.

La toiture devra être en lauze naturelle ou de synthèse ou de bac acier prélaqué avec une pente comprise entre 40 et 55%. Les façades seront en maçonnerie de pierres apparentes ou en bardage de bois.

## 7- Les garages

- Les garages devront participer du volume général de la construction sauf en cas de contrainte technique majeure. La toiture peut être à double pente ou à pente unique. Les toitures-terrasses sont interdites sauf si le garage est situé sous une terrasse ou dans une pente végétalisée **ou si elles intègrent un dispositif favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables.**
- Les murs seront en pierres apparentes ou en maçonnerie recouvert d'un enduit fin taloché lisse badigeonné de couleur identique ou s'accordant à celle de la construction sur laquelle le garage est adossé. La couverture de la toiture devra être identique à celle de la construction principale.
- L'utilisation du bois est conseillée pour les portes.

## ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

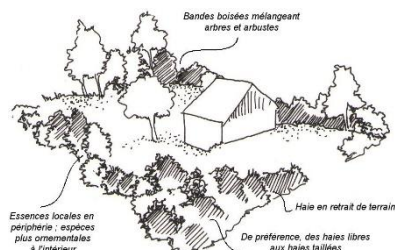
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les conditions suivantes :

- Habitation : 2 places par unité d'habitation.
- Commerce : 1 place pour 50m² de **SHON surface de plancher.**
- Exploitation agricole : surface nécessaire au stationnement et à la manœuvre des engins de l'exploitation augmentée de 2 places de stationnement de véhicules légers pour l'habitation.
- Autres bâtiments ouverts au public : 1 place pour 20m² de **SHON surface de plancher.**

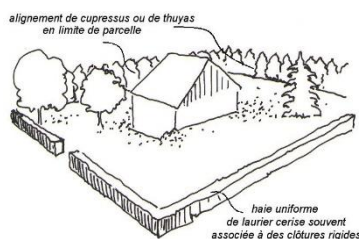
## ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne seront paysagées.
- Les parkings au niveau du sol naturel seront plantés en raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnements. Les marges de recul imposées par rapport aux voies seront traitées en espaces verts, compatibles avec les destinations des rez de chaussée. Il est conseillé un minimum de un arbuste pour 3 mètres linéaires.
- En limite de propriété, les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites. On préférera des haies libres à base d'arbustes caducs et persistants avec des fleuraisons échelonnées. La plantation de résineux est interdite dans les haies afin d'éviter l'aspect opaque. Il est recommandé de ne pas utiliser des thuyas, des ifs, des lauriers cerise et des cyprès de Leyland.

Ambiance recherchée



Ambiance à éviter



- Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans la vallée.

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

---

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Sans Objet.

**TITRE 5**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE 13** **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE N**

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels avec :

- 1- Les zone N** définissant des secteurs forestiers, naturels et le domaine skiable de valfréjus.
- 2- Les zones Nenv** définissant les secteurs naturels du Thabor et du Parc de la Vanoise.
- 3- Les zones Nh** définissant les secteurs de hameaux d'altitude aujourd'hui dédiés à un usage d'habitation secondaire et partiellement équipés (eau potable) mais dans lesquels la commune renonce à réaliser des équipements supplémentaires.
- 4- Les zones Nj** définissant les secteurs renfermant des jardins familiaux.
- 5- Les zones Nt** définissant les secteurs dédiés à des mouvements de sols importants dans le cadre des Grand Travaux, de la protection contre les risques naturels et la réalisation d'une décharge de classe 3.
- 6- Les zones Ns** définissant les secteurs naturels sur lesquels une compatibilité avec l'exploitation du domaine skiable doit être prévue.
- 7- Les zones Np** marquant la présence de bâtiments patrimoniaux à forte valeur historique.
- 8- Les zones Npv** définissant les zones d'implantation d'équipement de production d'électricité photovoltaïque.

### **Risques naturels**

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

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

### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Rappel : en matière de risques naturels, des études complémentaires pourront être demandées et les projets sont susceptibles d'être interdits ou soumis à des prescriptions spéciales en fonction de leur exposition aux phénomènes naturels.

Sont interdits :

En secteur Nenv :

- Toutes constructions nouvelles.
- Tout agrandissement du bâtiment existant.
- Toutes installations nouvelles nécessaires à l'exploitation du domaine skiable.
- Les exhaussements et affouillements de sol autres que ceux visés à l'article N2.

En secteur N, Nh, Nj, Ns et Nt, Np et Npv :

- Toute occupation non mentionnée à l'article N2.

### **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Est admis sous condition :

- Les abris et installations techniques liés à l'activité agro – pastorale
- Toutes constructions ou installations de toutes natures à condition d'être réalisés par la puissance publique et d'être liées à la protection civile.
- La reconstruction des ruines à condition d'être cadastrées.
- Les stationnements affectés aux habitations existantes.
- Les refuges, gîtes d'étape, restaurant d'altitude à condition d'être intégrés à l'environnement.
- La rénovation des ouvrages et bâtiments militaires.
- Les installations publiques nécessaires à la pratique sportive et aux activités de loisirs ainsi que la création de plan d'eau publique, à condition d'être intégré à l'environnement et lié au tourisme. Les stockages de bois à condition qu'ils soient liés à une exploitation forestière.
- Les installations techniques nécessaires à l'exploitation des forêts soumises au régime forestier ou faisant l'objet d'un plan de gestion approuvé.
- La restauration et la reconstruction des anciens chalets d'alpage au titre de la conservation du patrimoine montagnard au sens de la loi Montagne ~~de février 1985, conformément aux articles R.145-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin ou d'être nécessaire à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone et liés aux travaux de piste d'accès, aux bassins de rétentions, à l'activité agricole et forestière et aux stationnements publics.
- Nonobstant les règles applicables à la zone, sur justifications techniques et fonctionnelles, aménagement, ouvrages et bâtiments publics ou d'intérêt général (EDF, FT, réservoirs d'eau potable ou liés aux grands chantiers du Lyon-Turin ferroviaire ou à la galerie de secours du Tunnel Routier du Fréjus).
- L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants limité à 20% de l'emprise au sol, en une seule fois uniquement pour les secteurs Nh.

En secteur Nj :

- Les installations légères nécessaires au jardinage.
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin.

En secteur Nt :

- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone ou à la réalisation d'aires publiques de stationnement, de travaux d'intérêt généraux et la mise en place des déblais nécessaires aux Grands Travaux (Lyon Turin, mise au gabarit tunnel SNCF, galerie de secours du tunnel routier du Fréjus, plage de dépôt, décharge de classe 3, ...).
- Les installations techniques et constructions nécessaires à la réalisation des chantiers de la galerie de secours du tunnel routier du Fréjus et du Lyon Turin Ferroviaire.

En secteur Ns :

- Tous les équipements et les aménagements nouveaux destinés à la pratique du ski et les remontées mécaniques et les ouvrages liés à l'animation touristique.
- L'entretien et le remplacement des équipements existants liés à l'exploitation du domaine skiable.

En secteur Np :

- L'entretien et l'aménagement des bâtiments patrimoniaux.
- Les installations à vocation pédagogique dans le volume des constructions existantes.

En secteur Npv :

- Tous les équipements et les aménagements nouveaux destinés à la production d'électricité par panneaux photovoltaïques.
- L'entretien et le remplacement des équipements existants liés à l'exploitation des équipements liés à la production d'électricité par panneaux photovoltaïques.

---

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les terrains doivent être desservis par des voies dans les conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Lorsqu'elle ne peut pas s'effectuer par branchement sur le réseau public, l'alimentation en eau potable de ces constructions pourra être réalisée à partir de captages privés conformément à la réglementation décrite dans le note d'information intitulée « l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine » figurant dans l'annexe sanitaire.

#### **Assainissement :**

##### **A- Eaux usées :**

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou changement d'affectation.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, doit être subordonnée à un prétraitement approprié ainsi qu'à toute mesure propre à protéger l'environnement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par la réglementation en vigueur.

##### **B- Eaux pluviales :**

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la récupération, le cheminement et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

#### **Electricité et téléphone**

- Toute autorisation est subordonnée à la possibilité de raccordement au réseau public électrique. Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain (et) encastrés dans la façade.

### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Sans Objet.

### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dispositions générales :**

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Dispositions particulières :**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt public (abri bus, abri poubelle, transformateur, ...).

- En l'absence de plan d'alignement ou d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- Hors agglomération :

- 14 m pour les routes départementales **en cas de tènement** de pente inférieure à 20 %.
- 10 m pour les routes départementales **en cas de tènement** de pente supérieure à 20 %.

- En agglomération :

L'alignement du bâti existant est autorisé.

Pour la zone Npv :

- Les constructions et les clôtures peuvent être implantées sur la limite

#### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

#### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

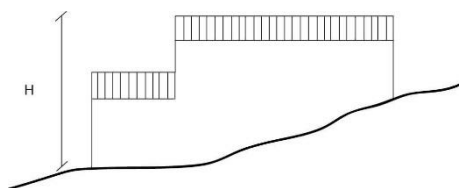
Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Cas de constructions existantes :

- La hauteur maximum autorisée correspond à celle du volume existant.
- Dans le cas de transformation de toiture-terrasse, de toiture-papillon ou de toiture à un pan, en toiture à deux pans, la hauteur maximum autorisée à l'égout du toit correspondra à la hauteur du faîtage d'origine. La nouvelle hauteur au faîtage sera celle résultant de l'application des pentes précisées à l'article N 11.
- Un demi-niveau supplémentaire peut être ajouté dans le cas de la rénovation d'un bâtiment afin de permettre la réalisation d'un niveau entier supplémentaire sous comble.

Cas de constructions neuves:



- *Définition* : La hauteur des constructions est mesurée entre tout point du bâtiment et tout point du sol existant à son aplomb, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Le sol existant se définit comme le terrain naturel avant travaux en cas de remblai et le terrain reconstitué en cas de déblai.

*Principe retenu*

- La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Pour la zone Nh :

- La hauteur maximale en cas de reconstruction d'une ruine est limitée à 9 m.

Pour la proportion du pignon :

- La hauteur à l'égout du toit à partir du sol doit être inférieure ou égale à la largeur du pignon.

Cas de constructions en L ou en T :

- Le principe ci-dessus s'applique pour chaque pignon pris séparément.

Pour la zone Npv :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 4,50 m

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Règles générales (excepté en Nj)**

#### **1- Cas particulier des ouvrages et bâtiments militaires**

Cette architecture caractéristique des forts présente un intérêt patrimonial et devra être conservée avec le respect :

- De la volumétrie.
- De la forme et la pente du toit.
- Des éléments de décoration : chaîne d'angle, encadrement des ouvertures, ...
- Des adaptations seront toutefois autorisées, à condition de respecter le caractère architectural général de l'ouvrage, afin de permettre la transformation et l'amélioration de ce bâti.

#### **2- Cas particulier des chalets d'alpages et bâtiment d'estive**

- La restauration des chalets d'alpage sera soumise à arrêté préfectoral après avis de la Commission des Sites.

#### **3- Autres constructions**

Les règles ci-après ne s'appliquent pas en zone Ns aux remontées mécaniques, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du domaine skiable et aux ouvrages liés à l'animation touristique et pour lesquels il n'est pas prévu de règles particulières.

Par appellation « ouvrages liés à l'animation touristique » ne sont pas compris les bâtiments destinés à l'animation touristique qui eux restent soumis à la réglementation générale.

Dans tous les cas, il est recommandé de porter une attention particulière à l'intégration de l'ensemble de ces équipements dans le paysage.

##### **1- Les toitures :**

- La pente doit être comprise entre 30 et 55 %

La toiture est à double pente. Le débord de toiture doit être compris :

- en pignon entre 0.20 et 1.20 m
- en façade entre 0.60 et 1.20 m
- La couleur des matériaux devra être dans les tons gris et l'aspect devra s'harmoniser avec les matériaux de couvertures des bâtiments avoisinants.

En zone Nh :

- Seule est autorisée la lauze naturelle en cas de rénovation ou d'agrandissement d'un bâtiment ou la reconstruction de ruine.

Sont interdits :

- Les chiens assis.
- Seuls sont autorisées les lucarnes de type « jacobine » ou « outeau » à l'exception de la zone Nh.

En zone Nh :

- Les ouvertures dans le toit sont interdites en cas de rénovation ou d'agrandissement d'un bâtiment ou de reconstruction de ruine.

##### **2- Les murs**

Les murs peuvent être en pierres apparentes. Les murs en maçonnerie doivent être habillés :

- Soit avec un parement de pierres apparentes, montées à plat. Les pierres collées sont interdites.
- Soit par un enduit fin taloché avec une finition réalisée à partir d'un badigeon à base de chaux. Les arêtes de murs seront arrondies pour éviter tout effet artificiel.
- Le bois sera utilisé essentiellement pour les charpentes et les éléments de menuiseries et d'huissieries.



- Les bardages de bois sont autorisés sur un soubassement de pierre. Ils seront composés de larges planches rabotées brutes de couleur chêne moyen.

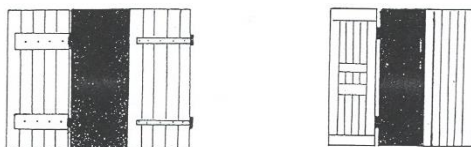
En zone Nh :

- Les bardages de bois sont interdits en cas de rénovation ou de reconstruction de ruine.
- 

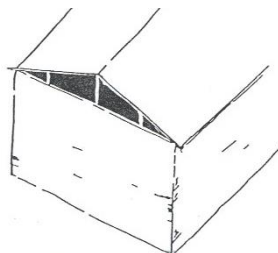
### 3- Les ouvertures

Dans le cas de rénovation il est conseillé de conserver le parti des percements existants.

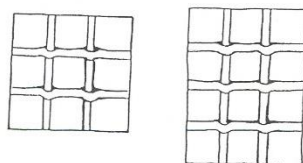
- Les fenêtres doivent être plus hautes que larges ou carrées.
- Hauteur = 1 à 1.5 x largeur
- L'encadrement de la baie peut être en bois ou en pierres apparentes, surmonté d'une large poutre et/ou d'un linteau cintré en pierre. La fenêtre doit être implantée en retrait par rapport au nu extérieur du mur, mais les appuis de fenêtre ne doivent pas dépasser du plan de façade de plus de 8 cm.
- Les fenêtres sont à battant unique ou à double battants à charnière verticale. Elles sont composées de un à trois carreaux par vantail.



- Les contrevents doivent être en bois de teinte naturelle, composés de cadres et panneaux pleins. Les persiennes, volets en fer, en PVC, roulant, pliant ou basculant sont interdits, de même que les volets composés de planches verticales sur un système de planches croisées en « z ».



- Les barreaudages sont autorisés pour les fenêtres. Ils seront en fer forgé non galbés, de section carrée, directement ancrés dans le mur, entrecroisé conformément au schéma ci-dessous.



- Les baies vitrées sont autorisées uniquement sur le pignon et devront être limitées aux combles. Le châssis doit être en bois.

### 4- Les portes

- Elles peuvent être doubles uniquement au Rez-de-chaussée ou simples.
- L'encadrement doit suivre les prescriptions édictées pour les encadrements des fenêtres.
- Les portes doivent être en bois de teinte naturelle composées de cadres et panneaux pleins. Les portes vitrées sont autorisées sous certaines conditions :
  - Le châssis doit être en bois
  - La partie vitrée n'excédera pas les 2/3 de la porte. Elle pourra être doublée d'un contrevent qui s'inspirera de la typologie ci-après.

### 5- Les Vérandas

- Les vérandas sont interdites.

## 6- Les Balcons

Les balcons doivent être composés d'un platelage de bois reposant sur des corbeaux de bois encastrés dans le mur. Le garde corps est également en bois ; composé de planches verticales reliées par une lisse. Il peut également être agrémenté de perches de bois verticales remontant sous les pannes du toit. Il occupe toute la longueur de la façade ou du pignon. Sa largeur doit être comprise sous le débord de toiture.

## 7- Les terrassements

Le remodelage du terrain est autorisé afin de créer une terrasse limitée à 6 m à partir de la façade de construction. Cette terrasse devra être réalisée dans le même matériau que les façades de construction.

## 8- Les clôtures

Sont interdits :

- Le fil de barbelé

Sont autorisées :

- Les clôtures composées de lames verticales rabotées brutes à l'extrémité effilée ou composées de perches écorchées, horizontales reposant sur des poteaux en bois.
- Les clôtures composées de muret de pierre sèche.
- Les grilles en fer forgés et le grillage dans le cas de locaux et ouvrages techniques à l'exception de la zone Nh.

Pour la zone Npv :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 3,00 m.

### En zone Nj

Est autorisé :

- Un abri de jardin par unité foncière.

Dimension de construction :

- Au sol : 2.50 m x 3.00 m maximum et 1.50 m x 2.00 m au minimum

Hauteur à l'égout de toiture :

- 2.00 m maximum et 1.70 m minimum

Hauteur au faîtage :

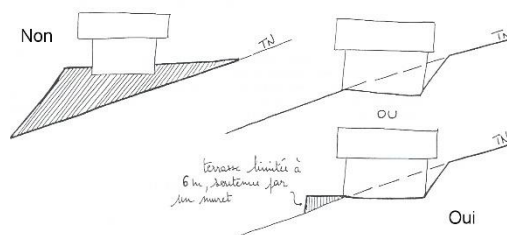
- 2.50 m au maximum et 2.10 au minimum.

Matériaux

- De couleur foncée en bois de préférence.

Toiture :

- A deux pans de couleur grise



## ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

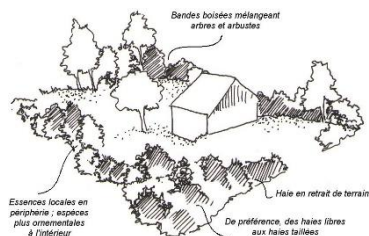
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins d'accès ou de promenade.

## ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

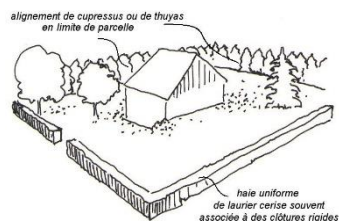
- Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs des constructions seront aménagés, plantés et entretenus.
- Les surfaces libres de construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne seront paysagées.
- Les parkings au niveau du sol naturel seront plantés en raison d'un arbre de hautes tiges pour 6 places de stationnements. Les marges de recul imposées par rapport aux voies seront traitées en espaces verts, compatibles avec les destinations des rez-de-chaussée. Il est conseillé un minimum de un arbuste pour 3 mètres linéaires.
- En limite de propriété, les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites. On préférera des

haies libres à base d'arbustes caducs et persistants avec des fleuraisons échelonnées. La plantation de résineux est interdite dans les haies afin d'éviter l'aspect opaque. Il est recommandé de ne pas utiliser des thuyas, des ifs, des lauriers cerise et des cyprès de Leyland.

**Ambiance recherchée**



**Ambiance à éviter**



- Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans la vallée.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Sans objet.

## **Annexe 1**

### **Secteurs soumis à risques naturels — inondation**

——— Risque d'intensité faible.

——— Risque d'intensité moyenne.

——— Risque d'intensité forte.



**➔ Zone d'« Aléas Forts » concerne les zones où il convient de stopper les nouvelles implantations humaines, ou vierges de construction qu'il convient de conserver comme telles pour au moins l'une des raisons suivantes :**

↳ Elles sont exposées à des **aléas d'inondation forts** en raison de l'intensité des paramètres physiques (hauteur d'eau, vitesses du courant) et pour lesquels, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie ;

↳ Elles sont exposées à des aléas forts et leur suppression ou leur urbanisation reviendraient par effet cumulatif à aggraver les risques à l'amont ou à l'aval et notamment dans les zones déjà fortement exposées ;

↳ Elles constituent autant de possibilité d'écoulement pour le retour des eaux au lit de la rivière.

#### **Interdictions :**

- ➔ Les habitations légères de loisirs sont interdites.
- ➔ Le stationnement des caravanes durant plus de 15 jours est interdit.
- ➔ Les nouvelles aires de stationnement ou leur extension sont interdites.
- ➔ Les remblais de toute nature sont interdits (sauf dire d'expert hydraulique).
- ➔ Les dépôts et stockages de matériaux polluants, putrescibles ou flottants à une cote inférieure à la cote des eaux correspondant à la crue centennale sont interdits.
- ➔ L'édification de digues est interdite, sauf protection de lieux déjà urbanisés. Cette disposition n'autorise pas de nouvelles constructions.

#### **Autorisations :**

- ➔ Les locaux techniques de services publics ou d'intérêt général sous réserve de mise en œuvre de dispositifs techniques appropriés en cas d'inondation.
- ➔ Les infrastructures de transport transparentes à la crue ne générant ni remblais, ni obstacle.
- ➔ Les travaux et aménagements destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.
- ➔ Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés
- ➔ Les aires de stationnement existantes pourront être aménagées, déplacées ou étendues dès lors que :
  - le déplacement ou l'extension correspond à la suppression d'un autre parking en zone inondable similaire de capacité équivalente, et s'accompagne de mesures propres à limiter les phénomènes d'embâcle et d'emportement des véhicules stationnés.
  - L'aménagement de l'aire de stationnement ne génère pas de remblai et s'accompagne de mesures propres à limiter les phénomènes d'embâcle et d'emportement des véhicules stationnés.
- ➔ La création de parkings de surface, sous réserve de prise en compte du risque inondation par des mesures appropriées, notamment la mise en place d'un dispositif transparent aux écoulements, propre à assurer la retenue des véhicules stationnés.

#### **Bâti futur :**

- ~~Constructions nouvelles interdites.~~
- ~~Les reconstructions après démolition (sauf destruction par crue) sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol ne soit pas accrue, et que la vulnérabilité des personnes et des biens soit significativement réduite (pas de sous sol, pas de logement en rez de chaussée, 1<sup>ère</sup> dalle hors d'eau,....)~~
- ~~Aménagement possible de la ZAC de Croix-Blanche (règlement spécifique sur cette zone).~~
- ~~Les constructions sont possibles dans le pôle industriel du Fréjus, compte tenu de la réalisation d'ouvrages de protection.~~

#### **Bâti existant :**

- ~~Pas d'augmentation de la surface au sol.~~
- ~~Aménagement du bâti existant autorisé sous réserve de réduction de la vulnérabilité : pas de création de sous sol, ni de logement en rez de chaussée, pas d'aménagement de pièce de sommeil en rez de chaussée, recherche d'exhaussement maximum de la dalle de 1<sup>er</sup> niveau pour les activités autres que logement.~~
- ~~Les extensions sont autorisées sous réserves qu'elles n'augmentent pas la vulnérabilité et qu'elles soient totalement transparentes aux écoulements.~~

#### **En cas de réaménagement de bâtis existants :**

- ~~Les réseaux techniques seront équipés d'un dispositif de mise hors service de leurs parties inondables ou seront installés hors d'eau, de manière à assurer la continuité du service en période d'inondation.~~



#### **➤ Zone d' « Aléas Moyens » porte sur les zones où il convient de réguler les nouvelles implantations humaines pour au moins l'une des raisons suivantes :**

- ✎ ~~Elles sont exposées à des aléas d'inondation moyens en raison de l'intensité des paramètres physiques (hauteur d'eau, vitesses du courant) et pour lesquels, la sécurité des personnes et des biens ne peut être garantie sans aménagement ;~~
- ✎ ~~Elles sont exposées à des aléas moyens et la densification non contrôlée de l'urbanisation reviendrait à aggraver les risques dans les zones déjà fortement exposées.~~

#### **Interdictions :**

- ~~Les habitations légères de loisirs sont interdites.~~
- ~~Le stationnement des caravanes durant plus de 15 jours est interdit.~~
- ~~Les nouvelles aires de stationnement ou leur extension sont interdites.~~
- ~~Les remblais de toute nature sont interdits (sauf dire d'expert hydraulique).~~
- ~~Les dépôts et stockages de matériaux polluants, putrescibles ou flottants à une cote inférieure à la cote des eaux correspondant à la crue centennale sont interdits.~~

#### **Autorisations :**

- ~~Les aménagements à vocation sportive ou de loisir préservant et supportant cette inondabilité ne générant ni remblais, ni obstacle.~~
- ~~Les locaux techniques de services publics ou d'intérêt général sous réserve de mise en œuvre de dispositifs techniques appropriés en cas d'inondation.~~
- ~~Les infrastructures de transport transparentes à la crue ne générant ni remblais, ni obstacle.~~
- ~~Les travaux et aménagements destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.~~
- ~~Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés.~~
- ~~Les clôtures sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle aux écoulements et qu'elles présentent une perméabilité supérieure ou égale à 50 %. Les haies continues implantées parallèlement au sens principal du courant pourront être autorisées ; toute autre implantation sera autorisée sous réserve d'une discontinuité plein/vide égale à 50 %. Les murets d'assise sont autorisés sous réserve qu'ils soient d'une hauteur maximum égale à 0.20m.~~
- ~~Les aires de stationnement existantes pourront être aménagées, déplacées ou étendues dès lors que :~~

- le déplacement ou l'extension correspond à la suppression d'un autre parking en zone inondable similaire de capacité équivalente, et s'accompagne de mesures propres à limiter les phénomènes d'embâcle et d'emportement des véhicules stationnés.
- L'aménagement de l'aire de stationnement ne génère pas de remblai et s'accompagne de mesures propres à limiter les phénomènes d'embâcle et d'emportement des véhicules stationnés.
  - La création de parkings de surface, sous réserve de prise en compte du risque inondation par des mesures appropriées, notamment la mise en place d'un dispositif transparent aux écoulements, propre à assurer la retenue des véhicules stationnés.

#### **Bâti futur :**

➤ ~~Constructions nouvelles interdites.~~

➤ ~~Les reconstructions après démolition (sauf destruction par crue) sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol ne soit pas accrue, et que la vulnérabilité des personnes et des biens soit significativement réduite (pas de sous sol, pas de logement en rez de chaussée, 1<sup>ère</sup> dalle hors d'eau,....)~~

➤ ~~Aménagement possible de la ZAC de Croix-Blanche (règlement spécifique sur cette zone).~~

➤ ~~Les constructions sont possibles dans le pôle industriel du Fréjus, compte tenu de la réalisation d'ouvrages de protection.~~

#### **Bâti existant :**

- ~~Aménagement du bâti existant sous réserve de réduction de la vulnérabilité : pas de création de sous-sol, ni de logement en rez de chaussée, pas d'aménagement de pièce de sommeil en rez de chaussée, recherche d'exhaussement maximum de la dalle de 1<sup>er</sup> niveau pour les activités autre que le logement.~~
- ~~Les extensions sont autorisées sous réserve qu'elles n'augmentent pas la vulnérabilité et qu'elles soient totalement transparentes aux écoulements.~~

#### **En cas de réaménagement de bâtis existants :**

➤ ~~Les réseaux techniques seront équipés d'un dispositif de mise hors service de leurs parties inondables ou seront installés hors d'eau, de manière à assurer la continuité du service en période d'inondation.~~



#### **➤ Zone d' « Aléas Faibles » porte sur les zones déjà urbanisées ou urbanisables, exposées à des aléas d'inondation faibles.**

➤ ~~L'implantation de nouvelles activités humaines et la mise en sécurité de celles existantes imposent la mise en œuvre de mesures de prévention.~~

#### **Interdictions :**

➤ ~~Les habitations légères de loisirs sont interdites.~~

➤ ~~Le stationnement des caravanes durant plus de 15 jours est interdit.~~

➤ ~~Les nouvelles aires de stationnement ou leur extension sont interdites.~~

➤ ~~Les remblais de toute nature sont interdits (sauf dire d'expert hydraulique).~~

➤ ~~Les dépôts et stockages de matériaux polluants, putrescibles ou flottants à une cote inférieure à la cote des eaux correspondant à la crue centennale sont interdits.~~

#### **Autorisations :**

➤ ~~Les aménagements à vocation sportive ou de loisir préservant et supportant cette inondabilité ne générant ni remblais, ni obstacle.~~

➤ ~~Les locaux techniques de services publics ou d'intérêt général sous réserve de mise en œuvre de dispositifs techniques appropriés en cas d'inondation.~~

➤ ~~Les infrastructures de transport transparentes à la crue ne générant ni remblais, ni obstacle.~~

➤ ~~Les travaux et aménagements destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.~~

➤ ~~Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés.~~

➤ ~~Les clôtures sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle aux écoulements et qu'elles présentent une perméabilité supérieure ou égale à 50 %. Les haies continues implantées parallèlement au sens principal du courant pourront être autorisées ; toute autre implantation sera autorisée sous réserve d'une discontinuité plein/vide égale à 50 %. Les murets d'assise sont autorisés sous réserve qu'ils soient d'une hauteur maximum égale à 0.20m.~~

**Bâti futur :**

➤ Zone constructible sous conditions

**Prescriptions :**

- ~~Les sous-sols sont interdits, de même que les pièces de sommeil en rez-de-chaussée.~~
- ~~Les 1ers niveaux planchers devront être situés hors d'eau en crue centennale de l'Arc, et au minimum à plus de 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel ou des voies de circulation au droit du projet quand celle-ci constituent un axe de vif écoulement.~~
- ~~Les disjoncteurs, compteurs et matériels électriques de toute nature devront être placés de manière à autoriser le fonctionnement de l'installation, y compris en période d'inondations.~~
- ~~Les réseaux de distribution électrique, de téléphone, de gaz, de chaleur, devront (en cas de construction ou de réfection) être rendus compatibles avec une continuité du service, y compris en période d'inondations.~~
- ~~Les stockages souterrains de combustibles devront être parfaitement étanches, leurs orifices de remplissage devront être placés à plus de 1,00 mètres au-dessus des voies de circulations.~~
- ~~Les citernes de stockage, mobiliers d'extérieur, devront être transparents vis-à-vis du risque hydraulique, ancrés et lestés de manière à ne pas être emportés par le courant.~~

**Bâti existant :**

➤ Aménagement et extension possible du bâti existant sans accroissement de la vulnérabilité.

**En cas de réaménagement de bâtis existants :**

➤ ~~Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service de leurs parties inondables ou seront installés hors d'eau, de manière à assurer la continuité du service en période d'inondation.~~

**~~Ce règlement établi suivant les niveaux d'aléas de l'Atlas des Zones Inondables de l'Arc dans la traversée de votre commune s'applique en complément du PPRN approuvé, et le règlement qui s'applique sera le plus restrictif des deux.~~**

**Annexe 2**

*Etude des risques naturels sur la plateforme  
et l'entrée du tunnel du Fréjus – RTM – 2007*

**CE DOCUMENT RESTE INCHANGE**