



# PRAZ-SUR-ARLY PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4.2 RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification simplifiée n°1 approuvée le 19 septembre 2019

Déclaration de projet pour mise en compatibilité approuvée le 6 février 2020

Modification simplifiée n°2 approuvée le 30 mars 2023

Modification simplifiée n°3 approuvée le 11 décembre 2025



## **SOMMAIRE**

<b>Dispositions générales</b>	<b>page 2</b>
<b>Chapitre 01 – règlement applicable à la zone Ua</b>	<b>page 8</b>
<b>Chapitre 02 – règlement applicable à la zone Ub</b>	<b>page 22</b>
<b>Chapitre 03 – règlement applicable à la zone Uc</b>	<b>page 35</b>
<b>Chapitre 04 – règlement applicable à la zone Ucom</b>	<b>page 46</b>
<b>Chapitre 05 – règlement applicable à la zone Ue</b>	<b>page 51</b>
<b>Chapitre 06 – règlement applicable à la zone Ut</b>	<b>page 56</b>
<b>Chapitre 07 – règlement applicable à la zone Utc</b>	<b>page 62</b>
<b>Chapitre 08 – règlement applicable à la zone 1AUa</b>	<b>page 69</b>
<b>Chapitre 09 – règlement applicable à la zone 1AUc</b>	<b>page 75</b>
<b>Chapitre 10 – règlement applicable à la zone 1AUe</b>	<b>page 81</b>
<b>Chapitre 11 – règlement applicable à la zone 1AUt</b>	<b>page 86</b>
<b>Chapitre 12 – règlement applicable à la zone A</b>	<b>page 91</b>
<b>Chapitre 13 – règlement applicable à la zone N</b>	<b>page 97</b>
<b>Fiche 01 : Patrimoine Bâti</b>	<b>page 104</b>
<b>Fiche 02 : AFU des Belles</b>	<b>page 110</b>

# **Titre I : Dispositions générales**

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Praz-sur-Arly. Le territoire communal comprend quatre grandes zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N), elles-mêmes divisées en secteurs selon la nomenclature suivante :

#### Zones urbaines

- Ua** secteur du cœur du village. Il comprend :
  - le sous-secteur **Ua-p** qui correspond au secteur urbain localisé dans la zone de protection rapprochée du captage du Marais ;
  - les sous-secteurs **Ua-a et Ua-b** qui correspondent à l'Association Foncière Urbaine (AFU) des Belles.
- Ub** secteur d'extension en périphérie du cœur de village. Il comprend :
  - les sous-secteurs **Ub-b et Ub-c** qui correspondent à l'Association Foncière Urbaine (AFU) des Belles.
- Uc** secteur d'extension périphérique de l'urbanisation.
- Ucom** secteur destiné aux activités commerciales.
- Ue** secteur destiné aux activités artisanales et économiques.
- Ut** secteur destiné à l'hébergement, aux installations et activités touristiques.
- Utc** secteur destiné à l'hébergement de plein air (terrains de camping et caravanning).

#### Zone à urbaniser

- 1AUa** secteur à urbaniser de densité importante.
- 1AUc** secteur à urbaniser de densité moyenne.
- 1AUe** secteur à urbaniser destiné aux activités artisanales et économiques.
- 1AUt** secteur à urbaniser destiné au projet touristique des Varins.

#### Zones agricoles

- A** secteur agricole.
- As** secteur agricole où la pratique du ski est autorisée.

#### Zones naturelles

- N** secteur naturel.
- Nr** secteur destiné aux refuges et restaurants d'altitude.
- Ns** secteur naturel destiné à la pratique du ski.
- Nt** secteur destiné aux équipements de loisirs (plan d'eau ...)
- Nt-p** secteur destiné aux équipements de loisirs (plan d'eau ...) concerné par le périmètre de captage du Marais
- Nh** secteur d'activités de loisirs de plein air avec hébergement

#### **Prise en compte des risques naturels**

**Index « rn » (Exemple « Ua-rn ») : secteur concerné par des risques naturels**

La commune de Praz-sur-Arly est dotée d'un PPRn (Plan de Prévention des Risques naturels) approuvé le 13 avril 2012.

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Le pétitionnaire devra se référer au PPR joint dans les annexes du PLU.

A titre informatif, les secteurs d'aléas forts, inconstructibles, sont reportés sur les plans de zonage du PLU sous la forme d'une trame en pointillés rouges. Dans cette zone, seuls les travaux n'augmentant pas les enjeux et réduisant la vulnérabilité sont autorisés.

Pour prendre en compte l'évolution des risques le long de l'Arly, **un indice « z »** permet d'informer les pétitionnaires d'un possible risque et de la nécessité de réaliser une étude spécifique

Dans les secteurs indexés « **rn** », il convient de se reporter au PPR joint en annexe pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent aux différents secteurs de la commune.

La commune est classée en zone de sismicité «4» (moyenne). Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal".

#### **Index « zh » (Exemple « N-zh») : secteur concerné par la présence de zones humides**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L153-21 du code de l'urbanisme, et repérée par une trame sur les documents graphiques, ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les pratiques agricoles sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec la préservation des milieux humides (entretien d'un réseau de drains existants possibles, mais interdiction de créer de nouveaux drains >30 cm de profondeur / entretien possible de la végétation)

Les installations de géothermie verticale devront prendre en compte les impératifs de protection de la nappe phréatique de l'Arly.

#### **Les corridors écologiques sont repérés par une trame sur les documents graphiques**

Dans ces secteurs, sont interdits tous aménagements et travaux qui constitueraient un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou non compatibles avec la préservation du corridor écologique.

#### **Rappel de la notion de réciprocité concernant la distance d'implantation des bâtiments agricoles (étoile rouge sur les documents graphiques) vis à vis des habitations (Article L111-3 du code Rural)**

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »*

Index « p » (Exemple « Ua-p ») : secteur concerné par la protection des **captages d'eau potable**:

A l'intérieur du périmètre de protection "immédiat" du captage d'eau potable du Marais signalé sur les documents graphique par un index "p", les occupations du sol, constructions et installations devront respecter l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 03/02/1995, modifié le 04/12/2002, fixant les prescriptions de protection.

## LEXIQUE

---

*Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement. Les schémas ou croquis apportent une explication graphique des règles et leur application.*

### **Accès**

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude de la voie.

### **Affouillement**

Creusement.

### **Annexe**

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 est non accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les piscines extérieures sont des annexes, elles suivent les règles des annexes, sauf si des règles sont spécifiquement édictées pour les piscines.

### **Annexe accolée**

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à trois conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction a une surface de plancher inférieure à la construction existante ; aucune communication n'existe entre les deux constructions.

### **Bahut (mur bahut)**

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

### **Changement de destination**

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

### **Clôture à claire-voie**

Clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage...)

### **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction ; il peut donc limiter les possibilités d'occupation du sol par les constructions.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements)

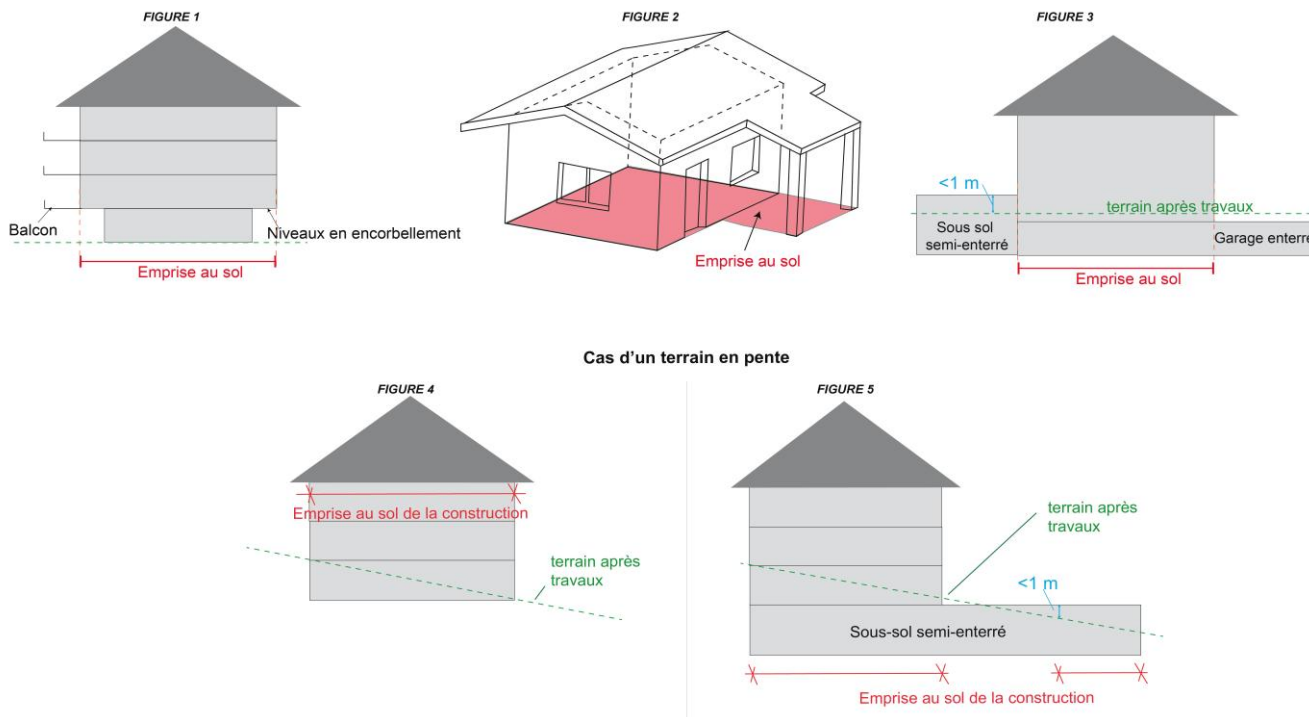
Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, d'un bâtiment isolé repéré comme patrimonial ou intégré dans un périmètre « ensemble bâti » identifié au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment existant.

### Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les parties enterrées de la construction (figure 3)
- les piscines
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1 m maximum (figure 3 et 5)
- les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol (figure 1)
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 1 m.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment



### Déblais

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

### Destination

9 catégories : habitat, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industries, activités agricoles ou forestières, entrepôts, équipements publics ou d'intérêts collectifs. Est considéré comme changement de destination d'une construction le passage de l'une à l'autre des catégories.

### Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur d'une construction ou du terrain naturel.

### Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

### Imperméabilisation :

Un sol est dit imperméabilisé dès lors qu'il n'y a plus d'échanges biophysiques entre ses couches souterraines et aériennes.

Sources : GuideSF\_9\_impermeabilisation\_web PDF ([artificialisation.developpement-durable.gouv.fr](http://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr))

### Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)

Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent à la limite sur le domaine public, ou sur la limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes ou brisures. Pour le terrain situé à l'angle de

deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

### **Pan**

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

### **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, etc. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

### **Rénovation**

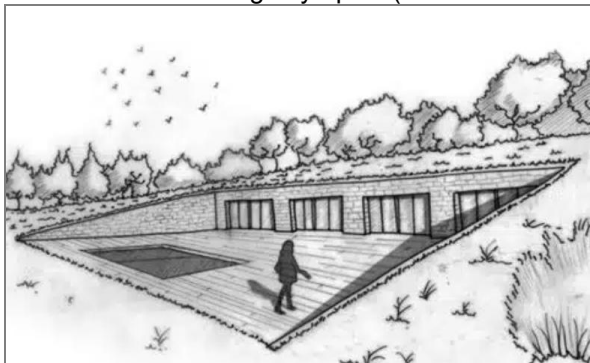
Remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure, etc. La rénovation ne doit pas être confondue avec la réhabilitation ; par ailleurs, la rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

### **Saillie**

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

**Surface de plancher:** somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres, des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets, des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune, d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Les constructions troglodytiques (constructions enterrées) génèrent de la surface de plancher.



Source : greenkub

### **Terrain**

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **Voie**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire. Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.



## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

# CHAPITRE 01 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UA

---

## Caractère du secteur

Le secteur UA correspond au centre ancien du village, à préserver pour sa qualité architecturale et urbaine, dans lesquels la capacité des équipements existants permet la réalisation de constructions nouvelles avec une densité et une volumétrie similaires aux constructions existantes dans la zone. Elle est réservée à l'habitation ainsi qu'à des activités non nuisantes.

Le plan traduit la volonté d'organiser le tissu existant en lui conservant son caractère urbain. A cet effet, les constructions seront édifiées de préférence en ordre semi-continu et dans une marge de recul restreinte afin de s'intégrer dans l'ordonnancement des rues.

Le secteur UA comprend :

- Le sous- secteur **Ua-p** qui correspond au secteur urbain compris dans la zone de protection rapprochée du captage du Marais
- les sous-secteurs **Ua-a et Ua-b** qui correspondent à l'Association Foncière Urbaine (AFU) des Belles) lesquels ont fait l'objet d'un plan masse. L'aménagement de cette zone a été autorisé par arrêté UTN du 30.12.94. L'AFU est destinée à la création de logement, d'hôtellerie, de commerces, de bureaux et services.

## ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation, non liés aux constructions autorisées dans la zone ;
2. Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
3. Les nouveaux bâtiments agricoles ;
4. Les dépôts de toutes natures non liés aux constructions autorisées dans la zone ;
5. Dans le sous-secteur Ua-p, sont interdites toute construction nouvelle et extension des constructions existantes ;
6. Le camping et le stationnement des caravanes.
7. En bordure de la RD 1212, dans la section comprise entre le carrefour de Rafort et le carrefour avec la route de Meuret , en application de L151-16 du C.U, la transformation des surfaces de commerce existantes au rez-de-chaussée des constructions sur rue (y compris en cas de reconstruction ou rénovation d'un bâtiment existant comportant un commerce désaffecté), en une destination autre que le commerce, l'artisanat ou les professions de service est interdite. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
8. Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs.
9. La démolition des constructions à valeur patrimoniales identifiées repérées sur les documents graphiques est interdite.
10. les constructions liés à une activité touristique avec gestion collective (centre de vacances, résidence de tourisme, hôtels, meublés de tourisme ...),

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

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation au titre de l'article R421-12-d.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les projets situés dans le périmètre de protection rapprochée du captage du Marais (sous-secteur **Ua-p**) devront prendre en compte les prescriptions définies dans l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 03/02/1995.

Les exhaussements et affouillements de sols autorisés ne doivent pas dépasser 1m de hauteur. Pour les terrains dont la pente est supérieure à 15%, la hauteur maximale des exhaussements et affouillements est limitée à 1,5m. L'étalement des terres de remblai doit être effectué en respectant une pente douce.

Les constructions et installations à usage d'artisanat sont autorisées sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées et dans la limite maximale de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le sous-secteur **Ua-b** situé dans le périmètre de protection rapprochée du captage du Marais, les projets devront prendre en compte les prescriptions de la servitude d'utilité publique.

Dans les secteurs indexés « **rn** », il convient de se reporter au PPR joint en annexe pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent aux différents secteurs de la commune.

Dans les sous-secteurs **Ua-a** et **Ua-b** :

Les droits à construire des lots figurant au plan masse sont indiqués ci-dessous :

Lot n° 1	SP autorisée	1936 m2 à vocation touristique
Lot n° 2	SP autorisée	2457 m2 à vocation touristique
Lot n° 3	SP autorisée	1192 m2
Lot n° 4	SP autorisée	1993 m2 à vocation touristique
Lot n° 5	SP autorisée	1720 m2
Lot n° 6	SP autorisée	1610 m2 à vocation touristique
Lot n° 7	SP autorisée	1031 m2
Lot n° 8	SP autorisée	759 m2
Lot n° 9	SP autorisée	1030 m2 à vocation touristique
Lot n° 10	SP autorisée	1290 m2 à vocation touristique
Lot n° 11	SP autorisée	2365 m2 à vocation touristique
Lot n° 12	SP autorisée	2871 m2 à vocation touristique
Lot n° 13	SP autorisée	912 m2

## ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur de la bande roulante de la voirie sera de 4m minimum.

La pente maximale des accès aux constructions ne devra pas être supérieure à 12%.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie et d'un secteur pour le stockage ou le rejet de la neige.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à permettre aux engins de lutte contre l'incendie et de déneigement d'effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le raccordement d'un accès privé à la voie publique devra se faire par une section de 5m présentant une pente maximale de 5%.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

6 – Pour des raisons de sécurité publique, les accès seront regroupés en cas de division parcellaire et/ou de construction de plusieurs lots, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

## Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire (application du PPRn), toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

Si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

Si S projet ≥ 1ha ; Qf 7.5L/s/ha Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

Dans le réseau EP communal s'il existe,

Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

### Cas des projets concernant des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, réhabilitation ou changement de destination de surfaces déjà imperméabilisées, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Pour les projets dont la surface

nouvellement créée ne dépasse pas 20% des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

*Les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention- infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 10m<sup>2</sup> en zone d'habitat individuel et 50m<sup>2</sup> pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

### Electricité – téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

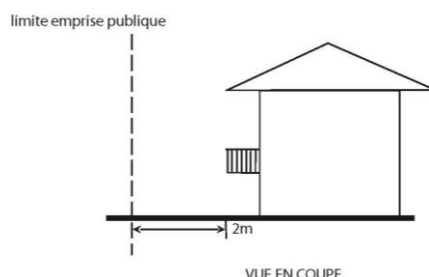
## ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Pour les sous-secteurs **Ua-a et Ua-b** : les lots figurant au plan masse (voir fiche n°02 en fin du règlement) déterminent les caractéristiques des terrains constructibles

## ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 2m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite de l'emprise publique.



Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimum de 2m de la limite de l'emprise publique, calculée à partir du bord du bassin.

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédé d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, les isolants extérieurs du bâtiment (dans la limite de 30cm) ne sont pas compris dans le calcul du retrait, à condition de ne pas altérer toutes interventions sur le domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

Les dispositifs de clôture ainsi que les places de stationnement privées à l'air libre devront être implantés avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite de l'emprise publique afin de faciliter le stockage de la neige lors des opérations de déneigement.

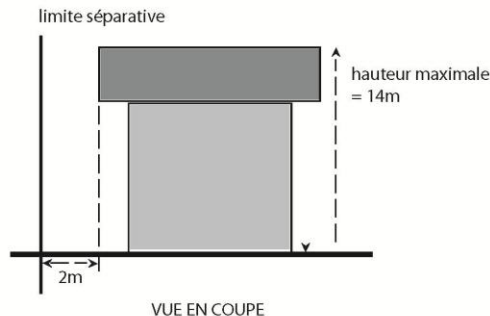
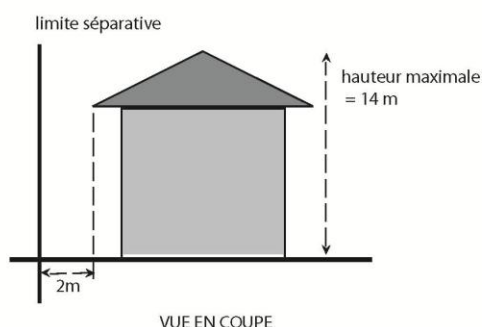
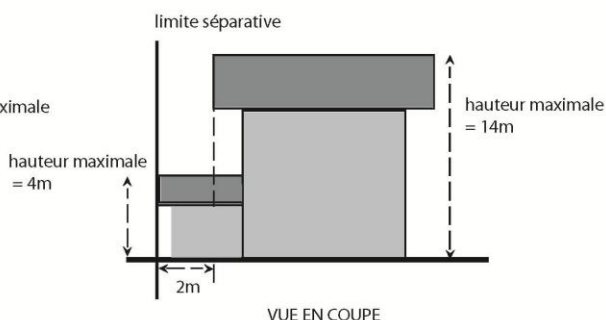
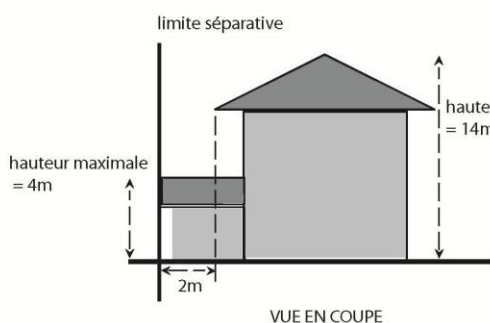
Pour les sous-secteurs **Ua-a et Ua-b** : les constructions devront être implantées à l'intérieur des secteurs de construction définis au plan masse (joint en annexe au règlement).

Pour le sous-secteur **Ua-a** : par exception aux indications portées au plan masse et au présent article, la construction des annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 m en limite de propriété ou de voirie, avec une longueur maximum de 16 m linéaires sur ces limites, peut être autorisée jusqu'en limite de propriété ou de voirie. De ce fait, elles peuvent être dispensées de règles de distances par rapport aux limites de parcelles.

## ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (construction principale, annexe et piscine) pourront être édifiées :

- sur la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction, au droit de la limite séparative, ne doit pas excéder 4 m.  
Toutefois, dans le cas de bâtiments jointifs de part et d'autre d'une limite séparative, la hauteur de la construction, au droit de la limite séparative, pourra atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- à une distance supérieure à 2m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite parcellaire.



- à une distance supérieur à 2 m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite de la zone naturelle ou agricole en présence de risques d'aléa fort indiqué au PPRn.

Les annexes isolées devront être édifiées à une distance supérieure à 0.5m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite parcellaire.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite parcellaire, calculée à partir du bord du bassin.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

Pour les sous-secteurs **Ua-a et Ua-b** : les constructions devront être implantées à l'intérieur des secteurs de construction définis au plan masse (voir fiche n°02 en fin du règlement).

Pour le sous-secteur **Ua-a** : par exception aux indications portées au plan masse et au présent article, la construction des annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 m en limite de propriété ou de voirie, avec une longueur maximum de 16 m linéaires sur ces limites, peut être autorisée jusqu'en limite de propriété ou de voirie. De ce fait, elles peuvent être dispensées de règles de distances par rapport aux limites de parcelles.

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

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Les annexes isolées doivent être implantées les unes par rapport aux autres sur une même propriété avec un recul minimum de 2 m, calculé en tout point du bâtiment.

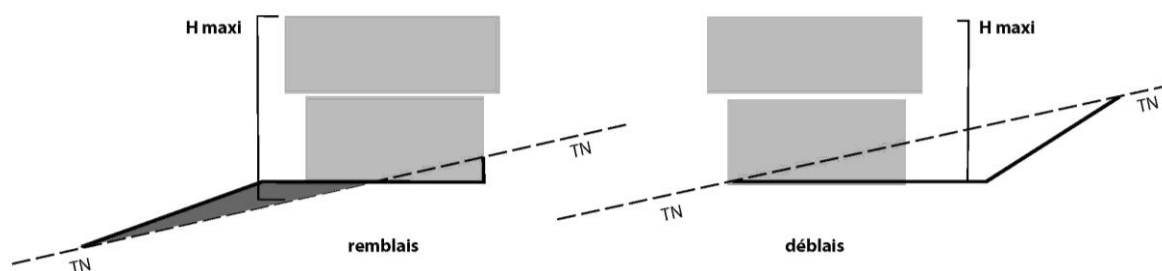
## **ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,15.

Pour les sous-secteurs **Ua-a et Ua-b** : les constructions devront s'implanter à l'intérieur de l'emprise au sol définie au plan masse (voir fiche n°02 en fin du règlement). Les stationnements enterrés pourront être implantés jusqu'en limites de parcelles.

## **ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et cheminées exclus) et le sol existant avant et après travaux.



La construction ne pourra excéder une configuration de RDC+3+C (rez-de-chaussée + 3 niveaux entiers + combles). La hauteur de la construction ne peut excéder 14 mètres. La hauteur des annexes isolées est limitée à 4m.

Dans le cas d'aménagement et d'extension d'une construction existante, on pourra conserver la hauteur préexistante, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée au paragraphe précédent.

Afin de respecter les caractéristiques volumétriques de l'habitat du Val d'Arly : les nouvelles constructions devront respecter des règles de proportion selon lesquelles la façade du pignon devra être plus large que haute ( $L > H$ ). Les proportions de toutes les façades devront respecter les proportions locales.



Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions principales telles que les remises et mazots soit issus d'un démontage, soit neufs d'inspiration vernaculaire.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et constructions d'intérêt collectif.

La hauteur maximale en tout point des bâtiments pourra être majorée pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Un rehaussement de 50 cm est toléré pour une mise aux normes énergétiques des bâtiments existants. Cette majoration devra être justifiée par le complexe d'isolation choisi.

#### Dans le sous-secteur Ua-a :

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb après travaux devra permettre d'édifier des bâtiments comportant au maximum 3 étages avec combles, sur rez-de-chaussée sans pouvoir dépasser 13,50 m à la sablière par rapport au terrain naturel avant travaux. Le remblaiement d'une hauteur maximale de 1,50 m par rapport au sol naturel étant autorisé.

#### Dans le sous-secteur Ua-b :

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb après travaux devra permettre d'édifier des bâtiments comportant au maximum 2 étages avec comble, sur rez de chaussée sans pouvoir dépasser 10,50 m à la sablière et 12 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux ou après remblaiement. Le remblaiement d'une hauteur maximale de 1,50 m par rapport au sol naturel étant autorisé.

#### Dans les sous-secteur Ua-a et Ua-b

Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies (les allées piétonnes ne sont pas concernées) :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points.

Par rapport aux limites de propriétés privées voisines :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces 2 points.

## **ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Généralités**

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la couleur et l'aspect des matériaux utilisés tout en favorisant des principes bioclimatiques.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation des constructions, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...), elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

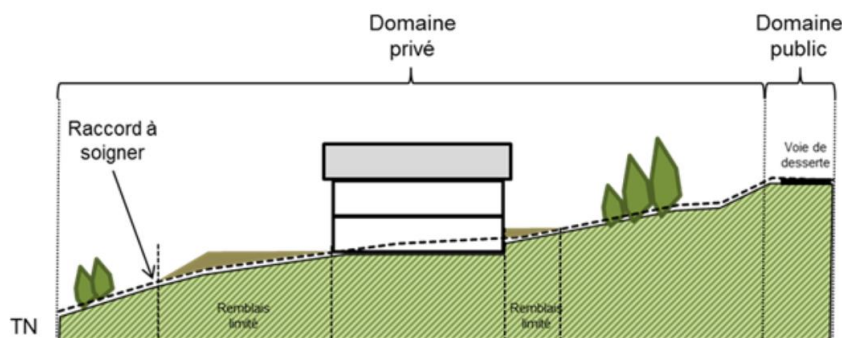
## 2- Implantation

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, en particulier pour l'accès au garage.

L'implantation de la construction doit éviter au maximum les affouillements excessifs.

Les effets de butte et les ouvrages de soutènement doivent être réduits au strict minimum. Leur hauteur est limitée à 1m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 15% et 1.50m pour les pentes supérieures à 15%. Sauf obligation technique, les murs de soutènements sont interdits.

Les constructions nouvelles seront implantées en cohérence avec le bâti préexistant dans la zone.



## 3- Charpentes, structures

Les pièces de charpente et de structure de façade en bois apparentes auront une section suffisante, en rapport avec leur expression habituelle dans l'architecture locale.

## 4- Aspect des façades

Les réhabilitations respecteront les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale : détails architecturaux (balcons, menuiseries...), aspect et couleur des enduits.

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que le maintien à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montages, etc...

Les menuiseries et fermetures extérieures présenteront un aspect bois, brun ou anthracite

À l'exclusion des baies de grande largeur et des ouvertures de forme non standard, les volets à battants en bois ou coulissants sont prioritaires. En cas de réalisation de volets roulants, l'ensemble du dispositif doit être intégré à la façade pour éviter tout effet de saillie excessif.

Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes.

Les surfaces pleines des façades devront être majoritaires (bardage et enduit).

## 5- Aspect des toitures

Le sens de faîtage de la toiture sera perpendiculaire à la pente ou à défaut, celui de la majorité des toits environnants.

Leur volumétrie devra être simple, sans découpes, ni bandeaux biaisés, ni successions de toitures basses d'orientation différente du faîtage principal de la construction.

Les bandes de rives doivent être traitées en bois. Une attention particulière sera portée au traitement des rives afin de minorer l'impact de surépaisseur de la toiture (ex.: mise en place de rives décalées).

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

La pente de toiture sera comprise entre 35 et 45 % et comportera deux pans minimum. Dans le cas d'une extension d'une construction, la pente de toit sera identique à celle du bâti existant.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites.

En référence aux ardoises grises de la région et aux tavaillons de bois, la couleur des matériaux devra être composée de nuances de gris, à l'exception des toitures végétalisées. Il pourra être utilisé des tôles prélaquées. Dans ce cas, des nuances de brun sont admises.

Les débords de toiture doivent être proportionnés au gabarit sans être inférieurs à 1.20 mètre sauf en cas de justification architecturale. Cette règle ne s'applique pas aux annexes isolées ou accolées (0.60 m minimum).

Les panes volantes ne sont pas autorisées.

Pour les constructions collectives, une seule parabole est autorisée. Pour les constructions individuelles, la parabole doit être intégrée dans l'architecture.

Les panneaux solaires sont prioritairement installés sur les toitures en veillant à leur bonne intégration sans décrochés. Pour des raisons techniques ou pour des raisons de rendement, il est également autorisé d'installer des panneaux solaires sur les annexes au bâtiment sous réserve de respecter une bonne intégration paysagère.

Les toitures déchargeant sur le domaine public doivent être équipées de systèmes d'arrêt de neige.

## 6- Balcons

Les garde-corps des balcons seront d'aspect bois ou fer forgé dans le type traditionnel local. L'aspect vitré est interdit.

## 7- Constructions annexes

La réalisation des annexes isolées est limitée à 3 unités par tènement foncier y compris l'existant avec une emprise au sol cumulée limitée à 40m<sup>2</sup>.

Les constructions annexes ainsi que les murs séparatifs éventuels seront traités avec le même soin que les façades principales et réalisés avec les mêmes matériaux.

L'accès du ou des garages sera limité à deux portes. Les portes seront traitées dans le même aspect que le bardage.

## 8- Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment, en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Les clôtures et portails seront à claire-voie de type barrière en bois. Les éléments occultant sont interdits (canisses, toile verte ...).

Le fil barbelé est interdit.

Les clôtures en limite de zones agricole et / ou naturelle doivent être en fil métallique de type fil à vache démontable

La hauteur des clôtures est limitée à 1.2m. La hauteur des clôtures est mesurée à parti du terrain naturel, avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les matériaux utilisés devront s'intégrer dans l'environnement et respecter des caractéristiques naturelles. Les haies variées sont autorisées en complément.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra



pas excéder 0,80 m afin de ne pas altérer la visibilité.

## 9 - Divers

Les constructions collectives devront disposer d'une cave ou d'un cellier d'une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> par logement.

Dans tous les secteurs : les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements, les bâtiments à usage tertiaire ou commercial devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Au minimum 1/3 des besoins énergétiques de chaque construction sera couvert par des énergies renouvelables.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements devront disposer d'un site de compostage collectif.

**DISPOSITIONS CONCERNANT LES « ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX REMARQUABLES »** repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : se reporter à la fiche n°01 en fin de règlement.

## ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement de stationnement devra respecter les dimensions minimales de 2.5m de largeur et 5m de profondeur. Chaque place doit être accessible indépendamment ainsi les stationnements en enfilade dans une allée, les places devant l'entrée de garage, dans les aires de manœuvre sont interdites.

- Pour les logements collectifs (à partir de 2 logements) : il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée (toute tranche commencée implique la réalisation d'une place de stationnement). Les places de stationnement fermées en sous-sol de bâtiment (boxes) ne sont pas intégrées dans le calcul des besoins de stationnement. Il sera exigé au minimum 2 places par logement. Pour les opérations de 4 logements ou plus, au moins la moitié des places de stationnement seront intégrées dans le volume bâti.
- Pour les logements individuels : il sera exigé au moins 3 places de stationnement
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.
- Pour les commerces et les équipements publics : les besoins seront déterminés en fonction du programme de construction. Pour les commerces un minimum d'1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher sera toutefois exigé.
- Pour les activités artisanales : il sera exigé 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les VE.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les VE.

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils

doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

**Dans les sous-secteurs Ua-a et Ua-b :**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places de stationnement, dont au moins une couverte pour les constructions individuelles.
- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place de stationnement, dont au moins la moitié couverte pour les constructions collectives.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et commerces, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A l'intérieur du secteur du périmètre rapproché de protection du captage du Marais, l'étanchéité totale des parkings doit être assurée.

## **ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Il est exigé que pour toute opération que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en simples espaces verts.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les haies continues, strictes et mono-spécifiques, et en particulier sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les haies doivent éviter toute parcellisation du paysage montagnard et ne pas faire écran sur le grand paysage depuis le domaine public.

Les haies de conifères de type thuya sont interdites.

Pour les nouvelles constructions, une surface libre de toute occupation correspondant à 1/3 de la surface des parkings non couverts et des voiries devra permettre le stockage de la neige sur la parcelle. Cette surface devra figurer sur le plan masse et sa position sera cohérente par rapport aux contraintes des engins de déneigement

## **ARTICLE Ua 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Imperméabilisation des sols limitée**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés sur les aires de stationnement aériennes. Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 30% de la surface du tènement foncier doit être non imperméabilisée.

Les surfaces perméables doivent être réparties au sol et ne sont pas comptabilisées si elles sont réalisées au-dessus d'ouvrages souterrains.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation d'une construction existante,
- le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, pour lequel la part minimum d'espaces perméables n'est pas réglementée.

## **ARTICLE Ua 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront intégrer un dispositif de câblage desservant plusieurs points de livraison dans chaque logement. Ce câblage sera tiré jusqu'en limite de propriété, en attente dans un coffret. Il sera ainsi possible de se raccorder au réseau public à très haut débit de type fibre optique quand celui-ci existera.

## CHAPITRE 02 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ub

### Caractère du secteur

Le secteur Ub correspond à l'extension urbaine en périphérie du cœur de village ancien

Le secteur Ub comprend :

- les sous-secteurs **Ub-b et Ub-c** qui correspondent à l'Association Foncière Urbaine (AFU) des Belles) lesquels ont fait l'objet d'un plan masse. L'aménagement de cette zone a été autorisé par arrêté UTN du 30.12.94. L'AFU destinée à la création d'habitations, d'hôtellerie, de commerces, de bureaux et services.

### ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation, non liés aux constructions autorisées dans la zone ;
2. Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
3. Les nouveaux bâtiments agricoles ;
4. Les dépôts de toutes natures non liés aux constructions autorisées dans la zone ;
5. Le camping et le stationnement des caravanes.
6. En bordure de la RD 1212, dans la section comprise entre le carrefour de Rafort et le carrefour avec la route de Meuret , en application de L151-16 du C.U, la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat existantes au rez-de-chaussée des constructions sur rue (y compris en cas de reconstruction ou rénovation d'un bâtiment existant comportant un commerce désaffecté), en une destination autre que le commerce, l'artisanat ou les professions de service est interdite. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
7. Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs.
8. La démolition des constructions à valeur patrimoniales identifiées repérées sur les documents graphiques est interdite.
9. les constructions liés à une activité touristique avec gestion collective (centre de vacances, résidence de tourisme, hôtels, meublés de tourisme ...).

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

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation au titre de l'article R421-12-d.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les exhaussements et affouillements de sols autorisés ne doivent pas dépasser 1m de hauteur. Pour les terrains dont la pente est supérieure à 15%, la hauteur maximale des exhaussements et affouillements est limitée à 1,5m. L'étalement des terres de remblai doit être effectué en respectant une pente douce.

Les constructions et installations à usage d'artisanat sont autorisées sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées et dans la limite maximale de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les secteurs indexés « **rn** », il convient de se reporter au PPR joint en annexe pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent aux différents secteurs de la commune.

#### Dans les sous-secteurs **Ub-b** et **Ub-c** :

Les droits à construire des lots figurant au plan masse sont indiqués ci-dessous :

Lot n° 14	SP autorisée	917 m2
Lot n° 15	SP autorisée	637 m2
Lot n° 16	SP autorisée	1812 m2
Lot n° 17	SP autorisée	353 m2
Lot n° 18	SP autorisée	260 m2
Lot n° 19	SP autorisée	320 m2
Lot n° 20	SP autorisée	320 m2
Lot n° 21	SP autorisée	320 m2
Lot n° 22	SP autorisée	320 m2
Lot n° 23	SP autorisée	260 m2
Lot n° 24	SP autorisée	260 m2
Lot n° 25	SP autorisée	260 m2
Lot n° 26	SP autorisée	320 m2
Lot n° 27	SP autorisée	260 m2
Lot n° 28	SP autorisée	260 m2
Lot n° 29	SP autorisée	260 m2

### **ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE**

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur de la bande roulante de la voirie sera de 4m minimum.

La pente maximale des accès aux constructions ne devra pas être supérieure à 12%.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie et d'un secteur pour le stockage ou le rejet de la neige.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à permettre aux engins de lutte contre l'incendie et de déneigement d'effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le raccordement d'un accès privé à la voie publique devra se faire par une section de 5m présentant une pente maximale de 5%.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.



5 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

6 – Pour des raisons de sécurité publique, les accès seront regroupés en cas de division parcellaire, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

#### Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire (application du PPRn), toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal ( $Q_f$ ) défini pour l'ensemble du territoire communal :

Si  $S_{\text{projet}} < 1\text{ha}$  ;  $Q_f = 3\text{L/s}$

Si  $S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha}$  ;  $Q_f 7.5\text{L/s/ha}$  Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

Dans le réseau EP communal s'il existe,

Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

#### Cas des projets concernant des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, réhabilitation ou changement de destination de surfaces déjà imperméabilisées, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20% des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

*Les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention- infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 10m<sup>2</sup> en zone d'habitat individuel et 50m<sup>2</sup> pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

## **Electricité – téléphone**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

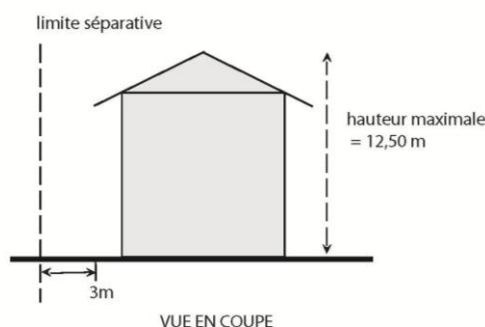
## ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Pour les sous-secteurs **Ub-b** et **Ub-c** : les lots figurant au plan masse (joint en annexe au règlement) déterminent les caractéristiques des terrains constructibles

## ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 3m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite de l'emprise publique.



Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimum de 4m de la limite de l'emprise publique, calculée à partir du bord du bassin.

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédé d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, les isolants extérieurs du bâtiment (dans la limite de 30cm) ne sont pas compris dans le calcul du retrait, à condition de ne pas altérer toutes interventions sur le domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

Les dispositifs de clôture ainsi que les places de stationnement privées à l'air libre devront être implantés avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite de l'emprise publique afin de faciliter le stockage de la neige lors des opérations de déneigement.

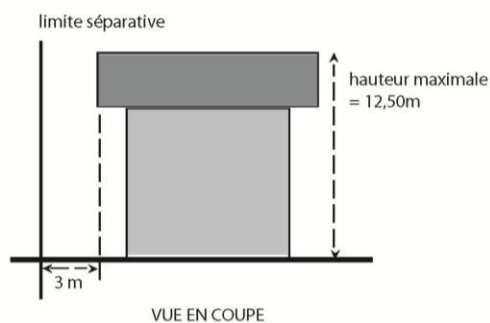
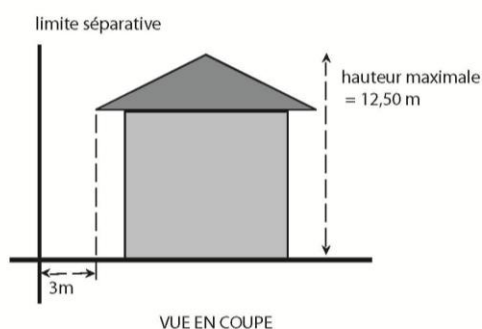
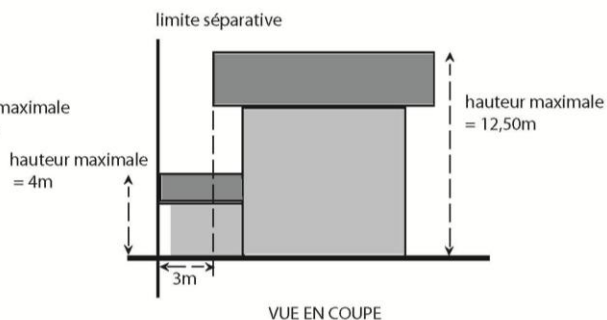
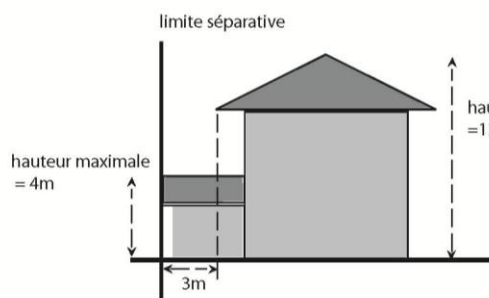
Pour les sous-secteurs **Ub-b** et **Ub-c** : les constructions devront être implantées à l'intérieur des secteurs de construction définis au plan masse (joint en annexe au règlement).

Pour le sous-secteur **Ub-c** : par exception aux indications portées au plan masse (joint en annexe au règlement) et au présent article, la construction des annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 m en limite de propriété ou de voirie, avec une longueur maximum de 16 m linéaires sur ces limites, peut être autorisée jusqu'en limite de propriété ou de voirie. De ce fait, elles peuvent être dispensées de règles de distances par rapport aux limites de parcelles.

## ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (construction principale, annexe et piscine) pourront être édifiées :

- sur la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction, au droit de la limite séparative, ne doit pas excéder 4 m.  
Toutefois, dans le cas de bâtiments jointifs de part et d'autre d'une limite séparative, la hauteur de la construction, au droit de la limite séparative, pourra atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- à une distance supérieure à 3m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite parcellaire.



- à une distance supérieur à 2 m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite de la zone naturelle ou agricole en présence de risques d'aléa fort indiqué au PPRn.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les annexes isolées devront être édifiées à une distance supérieure à 0.5m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite parcellaire.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de tout point de la limite parcellaire.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

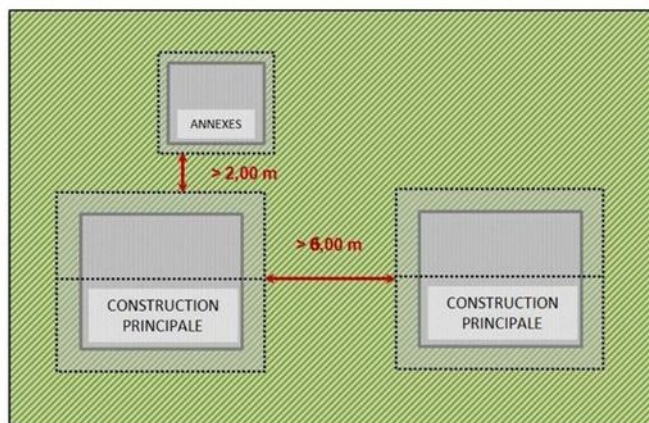
Pour les sous-secteurs **Ub-b** et **Ub-c** : les constructions devront être implantées à l'intérieur des secteurs de construction définis au plan masse.

Pour le sous-secteur **Ub-c** : par exception aux indications portées au plan masse et au présent article, la construction des annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 m en limite de propriété ou de voirie, avec une longueur maximum de 16 m linéaires sur ces limites, peut être autorisée jusqu'en limite de propriété ou de voirie. De ce fait, elles peuvent être dispensées de règles de distances par rapport aux limites de parcelles.

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

Les constructions doivent être implantées les unes par rapport aux autres sur une même propriété avec un recul minimum de 6 m calculé entre tout point des bâtiments.

Les annexes isolées doivent être implantées les unes par rapport aux autres sur une même propriété avec un recul minimum de 2 m, calculé en tout point du bâtiment.



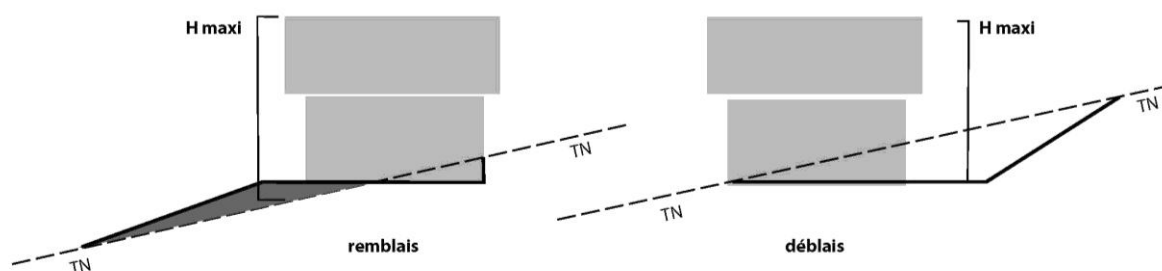
## ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,30.

Pour les sous-secteurs **Ub-b** et **Ub-c** : les constructions devront s'implanter à l'intérieur de l'emprise au sol définie au plan masse. Sauf en ce qui concerne les stationnements enterrés qui pourront être implantés jusqu'en limites de parcelles.

## ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et cheminées exclus) et le sol existant avant et après travaux.



La construction ne pourra excéder une configuration de RDC+2+C (rez-de-chaussée + 2 niveaux entiers + combles). La hauteur de la construction ne peut excéder 12,5 mètres. La hauteur des annexes isolées est limitée à 4m.

Dans le cas d'aménagement et d'extension d'une construction existante, on pourra conserver la hauteur préexistante, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée au paragraphe précédent.

Afin de respecter les caractéristiques volumétriques de l'habitat du Val d'Arly : les nouvelles constructions devront respecter des règles de proportion selon lesquelles la façade du pignon devra être plus large que haute (L>H). Les proportions de toutes les façades devront respecter les proportions locales.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions principales telles que les remises et mazots soit issus d'un démontage, soit neufs d'inspiration vernaculaire.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et constructions d'intérêt collectif.

La hauteur maximale en tout point des bâtiments pourra être majorée pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Un rehaussement de 50 cm est toléré pour une mise aux normes énergétiques des bâtiments existants. Cette majoration devra être justifiée par le complexe d'isolation choisi.

#### Dans le sous-secteur **Ub-c** :

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb après travaux devra permettre d'édifier des bâtiments comportant au maximum 1 étage avec comble, sur rez-de-chaussée sans pouvoir dépasser 7,50 m à la sablière par rapport au terrain naturel avant travaux sauf pour le lot n° 11 destiné à la construction d'un hôtel ou d'une résidence de tourisme pour lequel la hauteur pourra atteindre 10,50 m. Le remblaiement d'une hauteur maximale de 1,50 m par rapport au sol naturel étant autorisé.

#### Dans le sous-secteur **Ub-b** :

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb ne devra pas dépasser 7,50 m à la sablière par rapport au terrain naturel avant travaux. Le remblaiement d'une hauteur maximale de 1,50 m par rapport au sol naturel étant autorisé.

#### Dans les sous-secteurs **Ub-b et Ub-c**

Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies (les allées piétonnes ne sont pas concernées) :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points.

Par rapport aux limites de propriétés privées voisines :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces 2 points.

## **ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Généralités**

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la couleur et l'aspect des matériaux utilisés tout en favorisant des principes bioclimatiques.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation des constructions, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...), elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

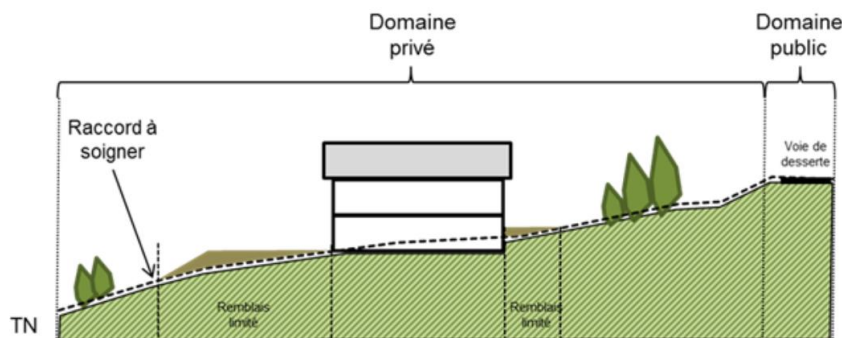
## 2- Implantation

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, en particulier pour l'accès au garage.

L'implantation de la construction doit éviter au maximum les affouillements excessifs.

Les effets de butte et les ouvrages de soutènement doivent être réduits au strict minimum. Leur hauteur est limitée à 1m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 15% et 1.50m pour les pentes supérieures à 15%. Sauf obligation technique, les murs de soutènements sont interdits.

Les constructions nouvelles seront implantées en cohérence avec le bâti préexistant dans la zone.



## 3- Charpentes, structures

Les pièces de charpente et de structure de façade en bois apparentes auront une section suffisante, en rapport avec leur expression habituelle dans l'architecture locale.

## 4- Aspect des façades

Les réhabilitations respecteront les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale : détails architecturaux (balcons, menuiseries...), aspect et couleur des enduits.

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que le maintien à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montages, etc...

Les menuiseries et fermetures extérieures présenteront un aspect bois, brun ou anthracite

À l'exclusion des baies de grande largeur et des ouvertures de forme non standard, les volets à battants en bois ou coulissants sont prioritaires. En cas de réalisation de volets roulants, l'ensemble du dispositif doit être intégré à la façade pour éviter tout effet de saillie excessif.

Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes.  
Les surfaces pleines des façades devront être majoritaires (bardage et enduit).

## 5- Aspect des toitures

Le sens de faîtage de la toiture sera perpendiculaire à la pente ou à défaut, celui de la majorité des toits environnants.

Leur volumétrie devra être simple, sans découpes, ni bandeaux biaisés, ni successions de toitures basses d'orientation différente du faîtage principal de la construction.

Les bandes de rives doivent être traitées en bois. Une attention particulière sera portée au traitement des rives afin de minorer l'impact de surépaisseur de la toiture (ex.: mise en place de rives décalées).

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

La pente de toiture sera comprise entre 35 et 45 % et comportera deux pans minimum. Dans le cas d'une extension d'une construction, la pente de toit sera identique à celle du bâti existant.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites.

En référence aux ardoises grises de la région et aux tavaillons de bois, la couleur des matériaux devra être composée de nuances de gris, à l'exception des toitures végétalisées. Il pourra être utilisé des tôles prélaquées. Dans ce cas, des nuances de brun sont admises.

Les débords de toiture doivent être proportionnés au gabarit sans être inférieurs à 1.20 mètre sauf en cas de justification architecturale. Cette règle ne s'applique pas aux annexes isolées ou accolées (0.60 m minimum).

Les panes volantes ne sont pas autorisées.

Pour les constructions collectives, une seule parabole est autorisée. Pour les constructions individuelles, la parabole doit être intégrée dans l'architecture.

Les panneaux solaires sont prioritairement installés sur les toitures en veillant à leur bonne intégration sans décrochés. Pour des raisons techniques ou pour des raisons de rendement, il est également autorisé d'installer des panneaux solaires sur les annexes au bâtiment sous réserve de respecter une bonne intégration paysagère.

Les toitures déchargeant sur le domaine public doivent être équipées de systèmes d'arrêt de neige.

## 6- Balcons

Les garde-corps des balcons seront d'aspect bois ou fer forgé dans le type traditionnel local. L'aspect vitré est interdit.

## 7- Constructions annexes

La réalisation des annexes isolées est limitée à 3 unités par tènement foncier y compris l'existant avec une emprise au sol cumulée limitée à 40m².

Les constructions annexes ainsi que les murs séparatifs éventuels seront traités avec le même soin que les façades principales et réalisés avec les mêmes matériaux.

L'accès du ou des garages sera limité à deux portes. Les portes seront traitées dans le même aspect que le bardage.

## 8- Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment, en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Les clôtures et portails seront à claire-voie de type barrière en bois. Les éléments occultant sont interdits (canisses, toile verte ...). Le fil barbelé est interdit.

Les clôtures en limite de zones agricole et / ou naturelle doivent être en fil métallique de type fil à vache démontable.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.20m. La hauteur des clôtures est mesurée à parti du terrain naturel, avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les matériaux utilisés devront s'intégrer dans l'environnement et respecter des caractéristiques naturelles. Les haies variées sont autorisées en complément.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder 0,80 m afin de ne pas altérer la visibilité.





## 9 - Divers

Les constructions collectives devront disposer d'une cave ou d'un cellier d'une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> par logement.

Dans tous les secteurs : les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements, les bâtiments à usage tertiaire ou commercial devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Au minimum 1/3 des besoins énergétiques de chaque construction sera couvert par des énergies renouvelables.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements devront disposer d'un site de compostage collectif.

**DISPOSITIONS CONCERNANT LES « ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX REMARQUABLES »** repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : se reporter à la fiche n°01 en fin de règlement.

## ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement de stationnement devra respecter les dimensions minimales de 2.5m de largeur et 5m de profondeur. Chaque place doit être accessible indépendamment ainsi les stationnements en enfilade dans une allée, les places devant l'entrée de garage, dans les aires de manœuvre sont interdites.

- Pour les logements collectifs (à partir de 2 logements) : il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée (toute tranche commencée implique la réalisation d'une place de stationnement). Les places de stationnement fermées en sous-sol de bâtiment (boxes) ne sont pas intégrées dans le calcul des besoins de stationnement. Il sera exigé au minimum 2 places par logement. Pour les opérations de 4 logements ou plus, la moitié des places de stationnement sera intégrée dans le volume bâti.
- Pour les logements individuels : il sera exigé au moins 3 places de stationnement
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.
- Pour les commerces et les équipements publics : les besoins seront déterminés en fonction du programme de construction. Pour les commerces un minimum d'1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher sera toutefois exigé.
- Pour les activités artisanales : il sera exigé 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les VE.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les VE.

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

Dans les sous-secteurs **UBb et UBc** :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places de stationnement, dont au moins une couverte pour les constructions individuelles.
- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place de stationnement, dont au moins la moitié couverte pour les constructions collectives.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et commerces, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A l'intérieur du secteur du périmètre rapproché de protection du captage du Marais, l'étanchéité totale des parkings doit être assurée.

## **ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Il est exigé que pour toute opération que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en simples espaces verts.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les haies continues, strictes et mono-spécifiques, et en particulier sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les haies doivent éviter toute parcellisation du paysage montagnard et ne pas faire écran sur le grand paysage depuis le domaine public.

Les haies de conifères de type thuya sont interdites.

Pour les nouvelles constructions, une surface libre de toute occupation correspondant à 1/3 de la surface des parkings non couverts et des voiries devra permettre le stockage de la neige sur la parcelle. Cette surface devra figurer sur le plan masse et sa position sera cohérente par rapport aux contraintes des engins de déneigement

## **ARTICLE Ub 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Imperméabilisation des sols limitée**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 30% de la surface du tènement foncier doit être non imperméabilisée.

Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés sur les aires de stationnement aériennes.

Les surfaces perméables doivent être réparties au sol et ne sont pas comptabilisées si elles sont réalisées au-dessus d'ouvrages souterrains.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation d'une construction existante,
- le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, pour lequel la part minimum d'espaces perméables n'est pas réglementée..

## **ARTICLE Ub 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront intégrer un dispositif de câblage desservant plusieurs points de livraison dans chaque logement. Ce câblage sera tiré jusqu'en limite de propriété, en attente dans un coffret. Il sera ainsi possible de se raccorder au réseau public à très haut débit de type fibre optique quand celui-ci existera.

## CHAPITRE 03 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Uc

---

### Caractère de la zone

La zone Uc correspond aux secteurs d'extension périphérique de l'urbanisation, dans lesquels la capacité des équipements existants permet une densification de la zone. Elle est réservée à l'habitation ainsi qu'à des activités non nuisantes.

#### ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation, non liés aux constructions autorisées dans la zone ;
2. Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
3. Les nouveaux bâtiments agricoles ;
4. Les dépôts de toutes natures ;
5. Le camping et le stationnement des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs.
7. La démolition des constructions à valeur patrimoniales identifiées repérées sur les documents graphiques est interdite.
8. les constructions liés à une activité touristique avec gestion collective (centre de vacances, résidence de tourisme, hôtels, meublés de tourisme ...),

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

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation au titre de l'article R421-12-d.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les exhaussements et affouillements de sols autorisés ne doivent pas dépasser 1m de hauteur. Pour les terrains dont la pente est supérieure à 15%, la hauteur maximale des exhaussements et affouillements est limitée à 1,5m. L'étalement des terres de remblai doit être effectué en respectant une pente douce.

Les constructions et installations à usage d'artisanat sont autorisées sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées et dans la limite maximale de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les secteurs indexés « **rn** », il convient de se reporter au PPR joint en annexe pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent aux différents secteurs de la commune.

## **ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE**

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur de la bande roulante de la voirie sera de 4m minimum.

La pente maximale des accès aux constructions ne devra pas être supérieure à 12%.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie et d'un secteur pour le stockage ou le rejet de la neige.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à permettre aux engins de lutte contre l'incendie et de déneigement d'effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le raccordement d'un accès privé à la voie publique devra se faire par une section de 5m présentant une pente maximale de 5%.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

6 – Pour des raisons de sécurité publique, les accès seront regroupés en cas de division parcellaire, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

### Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire (application du PPRn), toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

Si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

Si S projet ≥ 1ha ; Qf 7.5L/s/ha Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

Dans le réseau EP communal s'il existe,

Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

#### Cas des projets concernant des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, réhabilitation ou changement de destination de surfaces déjà imperméabilisées, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20% des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

*Les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention- infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 10m<sup>2</sup> en zone d'habitat individuel et 50m<sup>2</sup> pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

### **Electricité – téléphone**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

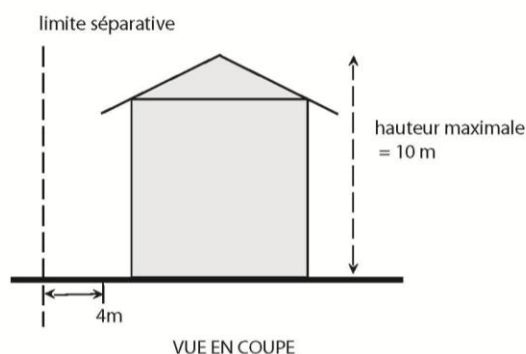
Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

## **ARTICLE Uc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE Uc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite de l'emprise publique.



Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimum de 4m de la limite de l'emprise publique, calculée à partir du bord du bassin.

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédé d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, les isolants extérieurs du bâtiment

(dans la limite de 30cm) ne sont pas compris dans le calcul du retrait, à condition de ne pas altérer toutes interventions sur le domaine public.

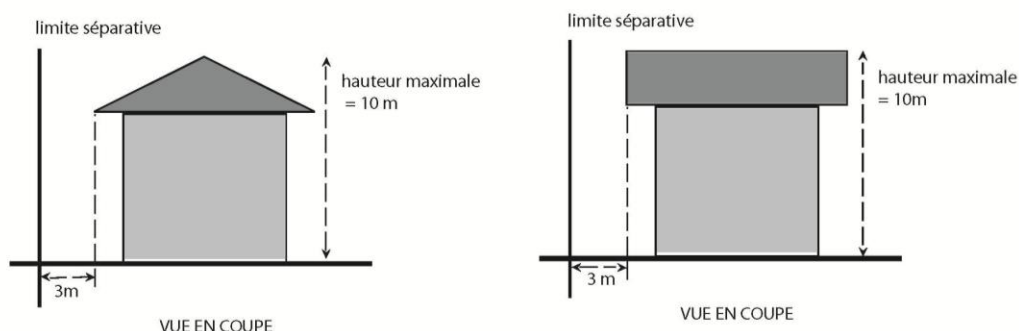
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

Les dispositifs de clôture ainsi que les places de stationnement privées à l'air libre devront être implantés avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite de l'emprise publique afin de faciliter le stockage de la neige lors des opérations de déneigement.

## ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (construction principale, annexe et piscine) devront être édifiées :

- à une distance supérieure à 3m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite parcellaire.



- à une distance supérieure à 2 m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite de la zone naturelle ou agricole en présence de risques d'aléa fort indiqué au PPRn.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les annexes isolées devront être édifiées à une distance supérieure à 0.5m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite parcellaire.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de tout point de la limite parcellaire.

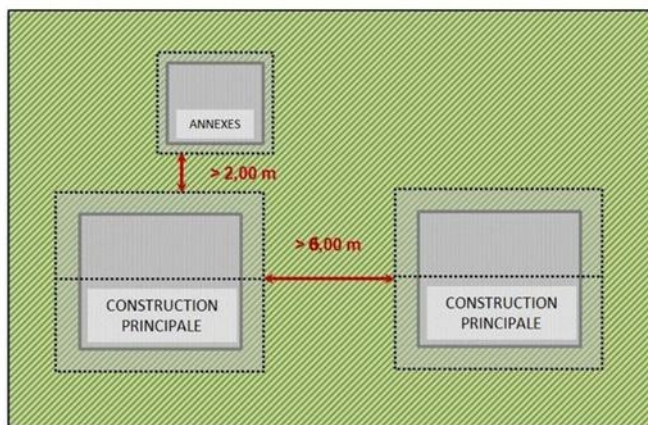
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

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

Les constructions doivent être implantées les unes par rapport aux autres sur une même propriété avec un recul minimum de 4 6 m calculé entre tout point des bâtiments.

Les annexes isolées doivent être implantées les unes par rapport aux autres sur une même propriété avec un recul minimum de 2 m, calculé en tout point du bâtiment.



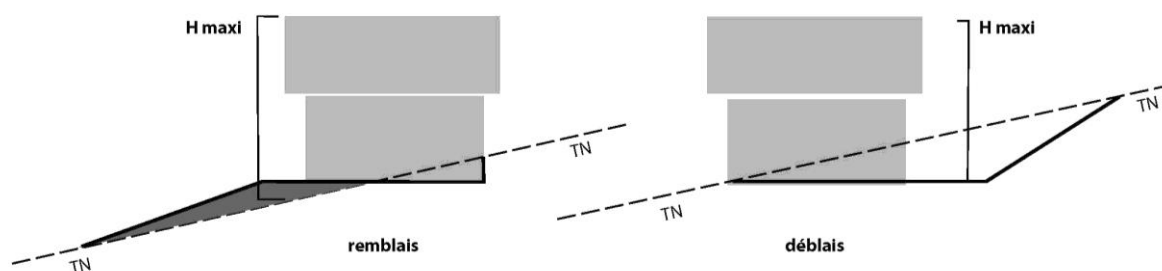


## ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,30.

## ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et cheminées exclus) et le sol existant avant et après travaux.



La construction ne pourra excéder une configuration de RDC+1+C (rez-de-chaussée + 1 niveau entier + combles). La hauteur de la construction ne peut excéder 10 mètres. La hauteur des annexes isolées est limitée à 4m.

Afin de respecter les caractéristiques volumétriques de l'habitat du Val d'Arly : les nouvelles constructions devront respecter des règles de proportion selon lesquelles la façade du pignon devra être plus large que haute ( $L > H$ ). Les proportions de toutes les façades devront respecter les proportions locales.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions principales telles que les remises et mazots soit issus d'un démontage, soit neufs d'inspiration vernaculaire.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et constructions d'intérêt collectif.

La hauteur maximale en tout point des bâtiments pourra être majorée pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Un rehaussement de 50 cm est toléré pour une mise aux normes énergétiques des bâtiments existants. Cette majoration devra être justifiée par le complexe d'isolation choisi.

La hauteur maximum à la sablière est fixée à 8m.

Dans le cas d'aménagement d'une construction existante, on pourra conserver la hauteur même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée au paragraphe précédent.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1- Généralités

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la couleur et l'aspect des matériaux utilisés tout en favorisant des principes bioclimatiques.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation des constructions, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...), elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

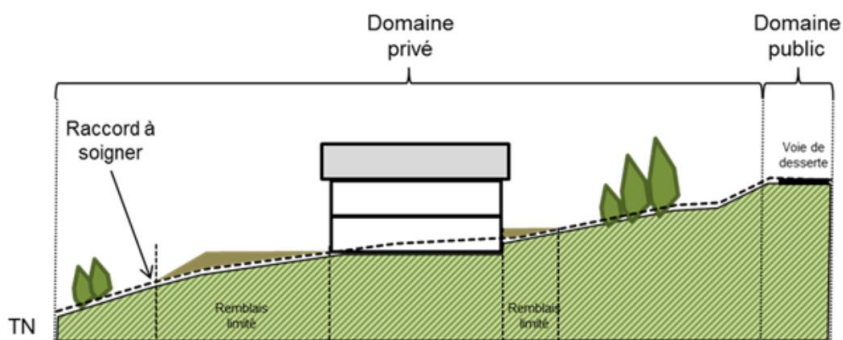
### 2- Implantation

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, en particulier pour l'accès au garage.

L'implantation de la construction doit éviter au maximum les affouillements excessifs.

Les effets de butte et les ouvrages de soutènement doivent être réduits au strict minimum. Leur hauteur est limitée à 1m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 15% et 1.50m pour les pentes supérieures à 15%. Sauf obligation technique, les murs de soutènements sont interdits.

Les constructions nouvelles seront implantées en cohérence avec le bâti préexistant dans la zone.



### 3- Charpentes, structures

Les pièces de charpente et de structure de façade en bois apparentes auront une section suffisante, en rapport avec leur expression habituelle dans l'architecture locale.

### 4- Aspect des façades

Les réhabilitations respecteront les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale : détails architecturaux (balcons, menuiseries...), aspect et couleur des enduits.

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que le maintien à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montages, etc...

Les menuiseries et fermetures extérieures présenteront un aspect bois, brun ou anthracite

À l'exclusion des baies de grande largeur et des ouvertures de forme non standard, les volets à battants en bois ou coulissants sont prioritaires. En cas de réalisation de volets roulants, l'ensemble du dispositif doit être intégré à la façade pour éviter tout effet de saillie excessif.

Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes.  
Les surfaces pleines des façades devront être majoritaires (bardage et enduit).

## 5- Aspect des toitures

Le sens de faîtage de la toiture sera perpendiculaire à la pente ou à défaut, celui de la majorité des toits environnants.

Leur volumétrie devra être simple, sans découpes, ni bandeaux biaisés, ni successions de toitures basses d'orientation différente du faîtage principal de la construction.

Les bandes de rives doivent être traitées en bois. Une attention particulière sera portée au traitement des rives afin de minorer l'impact de surépaisseur de la toiture (ex.: mise en place de rives décalées).

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

La pente de toiture sera comprise entre 35 et 45 % et comportera deux pans minimum. Dans le cas d'une extension d'une construction, la pente de toit sera identique à celle du bâti existant.  
Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites.

En référence aux ardoises grises de la région et aux tavaillons de bois, la couleur des matériaux devra être composée de nuances de gris, à l'exception des toitures végétalisées. Il pourra être utilisé des tôles prélaquées. Dans ce cas, des nuances de brun sont admises.

Les débords de toiture doivent être proportionnés au gabarit sans être inférieurs à 1.20 mètre sauf en cas de justification architecturale. Cette règle ne s'applique pas aux annexes isolées ou accolées (0.60 m minimum).

Les panes volantes ne sont pas autorisées.

Pour les constructions collectives, une seule parabole est autorisée. Pour les constructions individuelles, la parabole doit être intégrée dans l'architecture.

Les panneaux solaires sont prioritairement installés sur les toitures en veillant à leur bonne intégration sans décrochés. Pour des raisons techniques ou pour des raisons de rendement, il est également autorisé d'installer des panneaux solaires sur les annexes au bâtiment sous réserve de respecter une bonne intégration paysagère.

Les toitures déchargeant sur le domaine public doivent être équipées de systèmes d'arrêt de neige.

## 6- Balcons

Les garde-corps des balcons seront d'aspect bois ou fer forgé dans le type traditionnel local. L'aspect vitré est interdit.

## 7- Constructions annexes

La réalisation des annexes isolées est limitée à 3 unités par tènement foncier y compris l'existant avec une emprise au sol cumulée limitée à 40m².

Les constructions annexes ainsi que les murs séparatifs éventuels seront traités avec le même soin que les façades principales et réalisés avec les mêmes matériaux.

L'accès du ou des garages sera limité à deux portes. Les portes seront traitées dans le même aspect que le bardage.

## 8- Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment, en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Les clôtures et portails seront à claire-voie de type barrière en bois. Les éléments occultant sont interdits (canisses, toile verte ...).

Le fil barbelé est interdit.

Les clôtures en limite de zones agricole et / ou naturelle doivent être en fil métallique de type fil à vache démontable

La hauteur des clôtures est limitée à 1.2m. La hauteur des clôtures est mesurée à parti du terrain naturel, avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les matériaux utilisés devront s'intégrer dans l'environnement et respecter des caractéristiques naturelles.

Les haies variées sont autorisées en complément.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder 0,80 m afin de ne pas altérer la visibilité.



## 9 - Divers

Les constructions collectives devront disposer d'une cave ou d'un cellier d'une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> par logement.

Dans tous les secteurs : les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements, les bâtiments à usage tertiaire ou commercial devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Au minimum 1/3 des besoins énergétiques de chaque construction sera couvert par des énergies renouvelables.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements devront disposer d'un site de compostage collectif.

**DISPOSITIONS CONCERNANT LES « ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX REMARQUABLES »** repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : se reporter à la fiche n°01 en fin de règlement.

## ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement de stationnement devra respecter les dimensions minimales de 2.5m de largeur et 5m de profondeur. Chaque place doit être accessible indépendamment ainsi les stationnements en enfilade dans une allée, les places devant l'entrée de garage, dans les aires de manœuvre sont interdites.

- Pour les logements collectifs (à partir de 2 logements) : il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée (toute tranche commencée implique la réalisation d'une place de stationnement). Les places de stationnement fermées en sous-sol de bâtiment (boxes) ne sont pas intégrées dans le calcul des besoins de stationnement. Il sera exigé au minimum 2 places par

logement. Pour les opérations de 4 logements ou plus, la moitié des places de stationnement sera intégré dans le volume bâti.

- Pour les logements individuels : il sera exigé au moins 3 places de stationnement
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.
- Pour les activités artisanales : il sera exigé 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les VE.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les VE.

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## **ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Il est exigé que pour toute opération que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en simples espaces verts.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les haies continues, strictes et mono-spécifiques, et en particulier sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les haies doivent éviter toute parcellisation du paysage montagnard et ne pas faire écran sur le grand paysage depuis le domaine public.

Les haies de conifères de type thuya sont interdites.

Pour les nouvelles constructions, une surface libre de toute occupation correspondant à 1/3 de la surface des parkings non couverts et des voiries devra permettre le stockage de la neige sur la parcelle. Cette surface devra figurer sur le plan masse et sa position sera cohérente par rapport aux contraintes des engins de déneigement

## **ARTICLE Uc 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Imperméabilisation des sols limitée**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 40% de la surface du tènement foncier doit être non imperméabilisée.

Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés sur les aires de stationnement aériennes.

Les surfaces perméables doivent être réparties au sol et ne sont pas comptabilisées si elles sont réalisées au-dessus d'ouvrages souterrains.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation d'une construction existante,
- le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, pour lequel la part minimum d'espaces perméables n'est pas réglementée..

## **ARTICLE Uc 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront intégrer un dispositif de câblage desservant plusieurs points de livraison dans chaque logement. Ce câblage sera tiré jusqu'en limite de propriété, en attente dans un coffret. Il sera ainsi possible de se raccorder au réseau public à très haut débit de type fibre optique quand celui-ci existera.

# CHAPITRE 04 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ucom

La zone Ucom est destinée aux activités commerciales.

## ARTICLE Ucom 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage artisanale à l'exception de celles autorisées à l'article Ucom2.
- Les hôtels et activités touristiques.
- Les constructions à usage agricole.
- Le camping et le stationnement des caravanes
- Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs.

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

Les constructions à usage artisanale intégrant une surface de vente ouverte au public sont autorisées.

Dans les secteurs indexés « **rn** », il convient de se reporter au PPR joint en annexe pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent aux différents secteurs de la commune.

## ARTICLE Ucom 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur de la bande roulante de la voirie sera de 4m minimum.

La pente maximale des accès aux constructions ne devra pas être supérieure à 12%.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie et d'un secteur pour le stockage ou le rejet de la neige.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à permettre aux engins de lutte contre l'incendie et de déneigement d'effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le raccordement d'un accès privé à la voie publique devra se faire par une section de 5m présentant une pente maximale de 5%.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

6 – Pour des raisons de sécurité publique, les accès seront regroupés en cas de division parcellaire, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Ucom 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer à la zone U

## **ARTICLE Ucom 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE Ucom 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

Sauf disposition graphique contraire, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite de l'emprise publique.

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédé d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, les isolants extérieurs du bâtiment (dans la limite de 30cm) ne sont pas compris dans le calcul du retrait, à condition de ne pas altérer toutes interventions sur le domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement

Les dispositifs de clôture ainsi que les places de stationnement privées à l'air libre devront être implantés avec un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement afin de faciliter le stockage de la neige lors des opérations de déneigement.

## **ARTICLE Ucom 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les parcelles situées de part et d'autre de la limite séparative sont classées en zone Ucom ou Ue, la construction à implanter devra respecter une distance supérieure à 4m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Lorsque la parcelle située de l'autre côté de la limite séparative est classée en zone Ub ou Uc, la construction à implanter devra respecter une distance supérieure à 8 m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les constructions (construction principale, annexe et piscine) pourront être édifiées à une distance supérieure à 2 m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite de la zone naturelle ou agricole en présence de risques d'aléa fort indiqué au PPRn.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

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

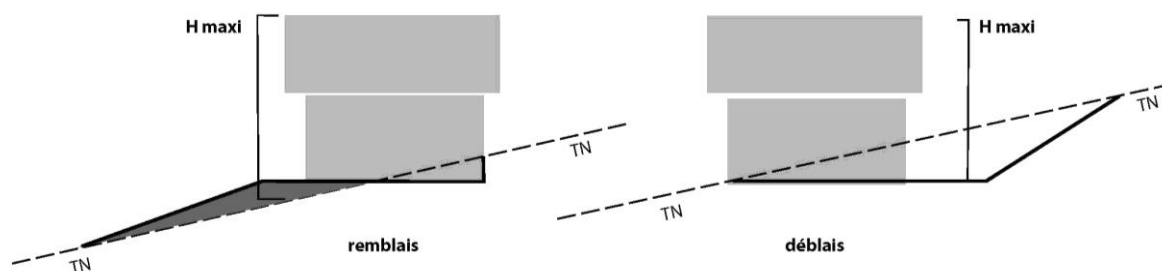
Les constructions doivent être implantées les unes par rapport aux autres sur une même propriété avec un recul minimum de 6 m calculé entre tout point des bâtiments.

## **ARTICLE Ucom 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ucom 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et cheminées exclus) et le sol existant avant et après travaux.

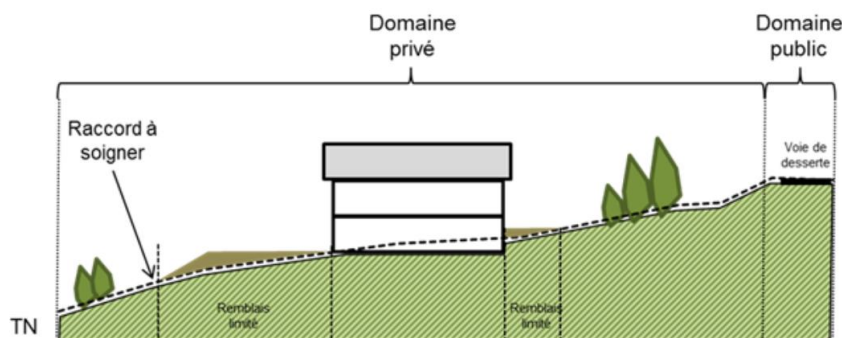


La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ucom 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.



Les façades des constructions seront finies avec un aspect bois et/ou maçonnerie enduite. Les finitions de façade d'aspect tôle ou bardage métallique sont interdites.

Les toitures-terrasses devront être accompagnées d'un traitement sur une façade au moins qui présentera un aspect toiture à deux pans (25-45%).

Les toitures à deux pentes auront une pente comprise entre 25 et 45 %.

Les panneaux solaires sont prioritairement installés sur les toitures en veillant à leur bonne intégration. Pour des raisons techniques ou pour des raisons de rendement, il est également autorisé d'installer des panneaux solaires annexes au bâtiment sous réserve de respecter une bonne intégration paysagère

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

Les clôtures seront de teinte foncée, d'une hauteur de 2 m maximum. Elles doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Les parois végétales doublées ou non d'une palissade en bois sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires pour cacher les éléments disgracieux liés à l'activité.

## **ARTICLE Ucom 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement de stationnement devra respecter les dimensions minimales de 2.5m de largeur et 5m de profondeur. Chaque place doit être accessible indépendamment ainsi les stationnements en enfilade dans une allée, les places devant l'entrée de garage, dans les aires de manœuvre sont interdites.

Les besoins seront déterminés en fonction du programme de construction.

Sur la parcelle, doivent être aménagées des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, des véhicules des visiteurs et du personnel, d'autre part, sur les bases fixées ci-dessous :

- Véhicules de livraison et de service : prévoir 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules techniques.
- Pour les visiteurs et clientèle : prévoir une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface recevant du public,
- Pour le personnel : une place par emploi.

Elles ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, lesquelles devront apparaître au plan de circulation qui accompagne la demande de permis de construire.

## **ARTICLE Ucom 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Il est exigé que pour toute opération que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en simples espaces verts.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les haies continues, strictes et mono-spécifiques, et en particulier sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les haies doivent éviter toute parcellisation du paysage montagnard et ne pas faire écran sur le grand paysage depuis le domaine public.

Les haies de conifères de type thuya sont interdites.  
Un programme paysagé sera demandé.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Pour les nouvelles constructions, une surface libre de toute occupation correspondant à 1/3 de la surface des parkings non couverts et des voiries devra permettre le stockage de la neige sur la parcelle. Cette surface devra figurer sur le plan masse et sa position sera cohérente par rapport aux contraintes des engins de déneigement

## **ARTICLE Ucom 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Imperméabilisation des sols limitée**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 25% de la surface du tènement foncier doit être non imperméabilisée.

Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés sur les aires de stationnement aériennes.

Les surfaces perméables doivent être réparties au sol et ne sont pas comptabilisées si elles sont réalisées au-dessus d'ouvrages souterrains.

### **Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif**

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Il pourra, de plus, être demandé la création d'un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

### **Panneaux solaires**

Les panneaux devront être intégrés dans le pan de la toiture.

## **ARTICLE Ucom 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront intégrer un dispositif de câblage desservant plusieurs points de livraison dans chaque logement. Ce câblage sera tiré jusqu'en limite de propriété, en attente dans un coffret. Il sera ainsi possible de se raccorder au réseau public à très haut débit de type fibre optique quand celui-ci existera.

## CHAPITRE 05 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ue

La zone Ue est destinée aux activités artisanales et économiques.

### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage commerciale, à l'exception de celle autorisées à l'article UE2.
- Les hôtels et activités touristiques.
- Les constructions à usage agricole.
- Le camping et le stationnement des caravanes
- Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs.
- Les activités industrielles
- Les activités artisanales de détail alimentaire et de service à la personne.

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

Les constructions à usage commerciale sont autorisées à condition d'être intégrées à une construction à usage artisanal et d'être liées à cette dernière (show-room ou espace de vente en lien avec l'activité artisanale concernée).

Dans les secteurs indexés « **rn** », il convient de se reporter au PPR joint en annexe pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent aux différents secteurs de la commune.

### ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur de la bande roulante de la voirie sera de 4m minimum.

La pente maximale des accès aux constructions ne devra pas être supérieure à 12%.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie et d'un secteur pour le stockage ou le rejet de la neige.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à permettre aux engins de lutte contre l'incendie et de déneigement d'effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation

d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le raccordement d'un accès privé à la voie publique devra se faire par une section de 5m présentant une pente maximale de 5%.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

6 – Pour des raisons de sécurité publique, les accès seront regroupés en cas de division parcellaire, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer à la zone U

## **ARTICLE Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE Ue 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

Sauf disposition graphique contraire, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite de l'emprise publique.

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédé d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, les isolants extérieurs du bâtiment (dans la limite de 30cm) ne sont pas compris dans le calcul du retrait, à condition de ne pas altérer toutes interventions sur le domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

Les dispositifs de clôture ainsi que les places de stationnement privées à l'air libre devront être implantés avec un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement afin de faciliter le stockage de la neige lors des opérations de déneigement.

## **ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les parcelles situées de part et d'autre de la limite séparative sont classées en zone Ue, les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative.

Lorsque la parcelle située de l'autre côté de la limite séparative n'est pas classée en zone Ue, la construction à implanter devra respecter une distance supérieure à 8m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les constructions (construction principale, annexe et piscine) pourront être édifiées à une distance supérieure à 2 m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite de la zone naturelle ou agricole en présence de risques d'aléa fort indiqué au PPRn.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

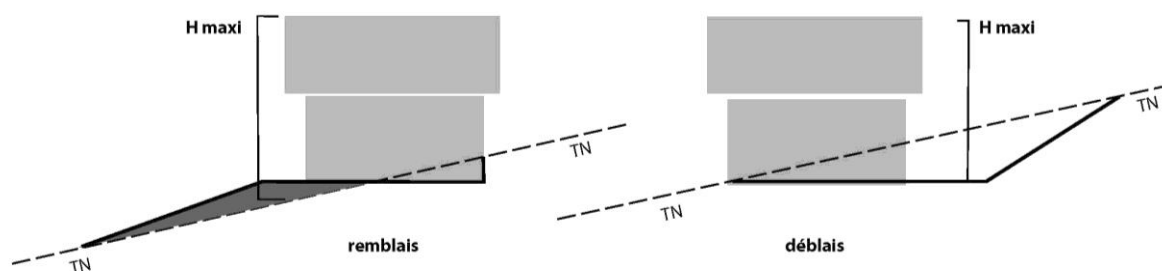
## **ARTICLE Ue 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ue 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et cheminées exclus) et le sol existant avant et après travaux.

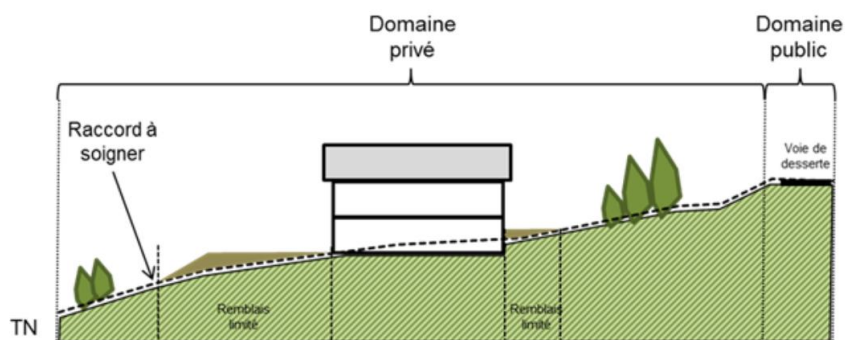
La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.



Les façades des constructions seront finies avec un aspect bois et/ou maçonnerie enduite. Les finitions de façade d'aspect tôle ou bardage métallique sont interdites.

Les toitures-terrasses devront être accompagnées d'un traitement d'une façade au moins qui présentera un aspect toiture à deux pans (25-45%)..

Les toitures à deux pentes auront une pente comprise entre 25 et 45 %.

Les panneaux solaires sont prioritairement installés sur les toitures en veillant à leur bonne intégration. Pour des raisons techniques ou pour des raisons de rendement, il est également autorisé d'installer des panneaux solaires annexes au bâtiment sous réserve de respecter une bonne intégration paysagère

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

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Les parois végétales doublées ou non d'une palissade en bois sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires pour cacher les éléments disgracieux liés à l'activité.

## ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement de stationnement devra respecter les dimensions minimales de 2.5m de largeur et 5m de profondeur. Chaque place doit être accessible indépendamment ainsi les stationnements en enfilade dans une allée, les places devant l'entrée de garage, dans les aires de manœuvre sont interdites.

Les besoins seront déterminés en fonction du programme de construction.

Sur la parcelle, doivent être aménagées des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, des véhicules des visiteurs et du personnel, d'autre part, sur les bases fixées ci-dessous :

- Véhicules de livraison et de service : prévoir 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules techniques.
- Pour les visiteurs et clientèle : prévoir une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface recevant du public,
- Pour le personnel : une place par emploi.

Elles ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, lesquelles devront apparaître au plan de circulation qui accompagne la demande de permis de construire.

## **ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un programme paysagé sera demandé.

Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

Les haies de conifères de type thuya sont interdites.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Pour les nouvelles constructions, une surface libre de toute occupation correspondant à 1/3 de la surface des parkings non couverts et des voiries devra permettre le stockage de la neige sur la parcelle. Cette surface devra figurer sur le plan masse et sa position sera cohérente par rapport aux contraintes des engins de déneigement

## **ARTICLE Ue 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Imperméabilisation des sols limitée**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés de préférence sur les aires de stationnement aériennes.

En application de l'article L151-22 du C.U, au moins 15% de la surface du tènement foncier doit être non imperméabilisée.

### **Panneaux solaires**

Les panneaux devront être intégrés dans le pan de la toiture.

## **ARTICLE Ue 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront intégrer un dispositif de câblage desservant plusieurs points de livraison dans chaque logement. Ce câblage sera tiré jusqu'en limite de propriété, en attente dans un coffret. Il sera ainsi possible de se raccorder au réseau public à très haut débit de type fibre optique quand celui-ci existera.



# CHAPITRE 06 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ut

## Caractère du secteur

Le secteur Ut est destiné aux hébergements, installations et activités touristiques.

### ARTICLE Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières.
- Les activités artisanales ou industrielles.
- Les bâtiments agricoles.
- Les dépôts de toutes natures.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article 2
- Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs.
- La démolition des constructions à valeur patrimoniales identifiées repérées sur les documents graphiques est interdite.

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

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation au titre de l'article R421-12.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les secteurs indexés « **rn** », il convient de se reporter au PPR joint en annexe pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent aux différents secteurs de la commune.

Dans le secteur Ut seuls sont autorisés :

- les constructions liés à une activité touristique avec gestion collective (centre de vacances, résidence de tourisme, hôtels, meublés de tourisme ...),
- les installations, services et commerces directement liés à l'activité touristique.
- les logements de fonction du personnel

### ARTICLE Ut 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur de la bande roulante de la voirie sera de 4m minimum.

La pente maximale des accès aux constructions ne devra pas être supérieure à 12%.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie et d'un secteur pour le stockage ou le rejet de la neige.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à permettre aux engins de lutte contre l'incendie et de déneigement d'effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le raccordement d'un accès privé à la voie publique devra se faire par une section de 5m présentant une pente maximale de 5%.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

6 – Pour des raisons de sécurité publique, les accès seront regroupés en cas de division parcellaire, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Ut 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

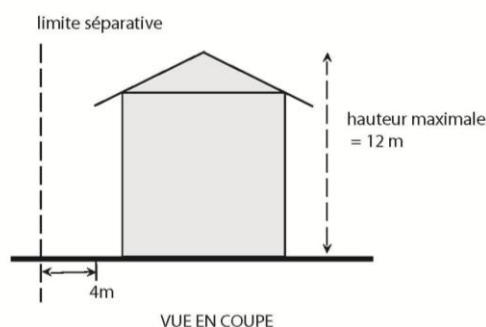
Se référer à la zone U

## **ARTICLE Ut 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE Ut 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite de l'emprise publique.



Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimum de 4m de la limite de l'emprise publique, calculée à partir du bord du bassin.

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédé d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, les isolants extérieurs du bâtiment (dans la limite de 30cm) ne sont pas compris dans le calcul du retrait, à condition de ne pas altérer toutes interventions sur le domaine public.

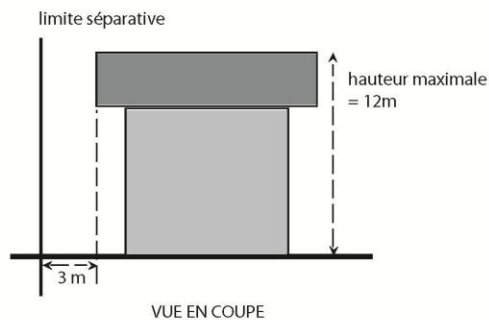
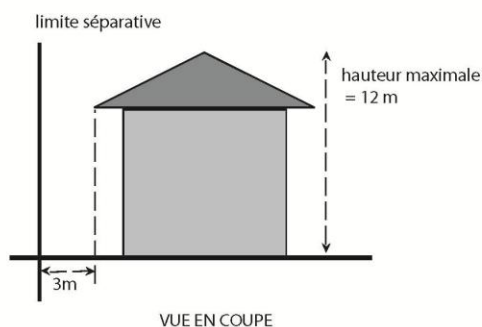
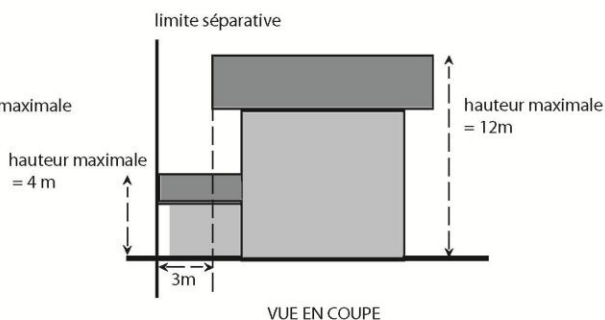
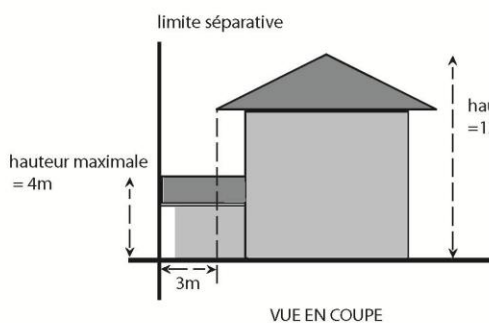
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

Les dispositifs de clôture ainsi que les places de stationnement privées à l'air libre devront être implantés avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite de l'emprise publique afin de faciliter le stockage de la neige lors des opérations de déneigement.

## ARTICLE Ut 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (construction principale, annexe et piscine) pourront être édifiées :

- sur la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction, au droit de la limite séparative, ne doit pas excéder 4 m.  
Toutefois, dans le cas de bâtiments jointifs de part et d'autre d'une limite séparative, la hauteur de la construction, au droit de la limite séparative, pourra atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- à une distance supérieure à 3m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite parcellaire.



- à une distance supérieur à 2 m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite de la zone naturelle ou agricole en présence de risques d'aléa fort indiqué au PPRn.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de tout point de la limite parcellaire.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

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

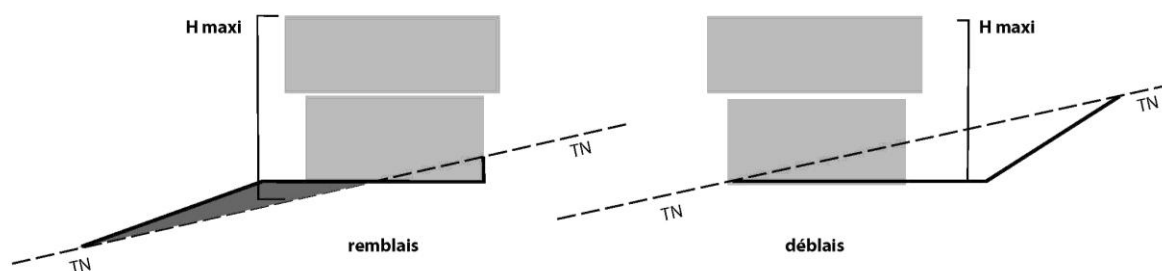
Les constructions doivent être implantées les unes par rapport aux autres sur une même propriété avec un recul minimum de 4m calculé entre tout point des bâtiments.

## **ARTICLE Ut 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE Ut 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et cheminées exclus) et le sol existant avant et après travaux.



La construction ne pourra excéder une configuration de RDC+2+C (rez-de-chaussée + 2 niveaux entiers + combles). La hauteur de la construction ne peut excéder 12 mètres.

Afin de respecter les caractéristiques volumétriques de l'habitat du Val d'Arly : les nouvelles constructions devront respecter des règles de proportion selon lesquelles la façade du pignon devra être plus large que haute ( $L > H$ ) dans une proportion minimale de  $L = 1.2 * H$ . Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions principales telles que les remises et mazots soit issus d'un démontage, soit neufs d'inspiration vernaculaire.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ut 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les façades ne pourront pas comprendre de linéaire supérieur à 20m sans décrochement.

**DISPOSITIONS CONCERNANT LES « ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX REMARQUABLES »** repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : se reporter à la fiche n°01 en fin de règlement.

## **ARTICLE Ut 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement de stationnement devra respecter les dimensions minimales de 2.5m de largeur et 5m de profondeur. Chaque place doit être accessible indépendamment ainsi les stationnements en enfilade dans une allée, les places devant l'entrée de garage, dans les aires de manœuvre sont interdites.

- Pour les logements : il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée (toute tranche commencée implique la réalisation d'une place de stationnement). Les places de stationnement fermées en sous-sol de bâtiment (boxes) ne sont pas intégrées dans le calcul des besoins de stationnement.
- Pour les hôtels et centre de vacances : il sera exigé 1 place par chambre.

Sur la parcelle, doivent être aménagées des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, des véhicules des visiteurs et du personnel, d'autre part, sur les bases fixées ci-dessous :

- Véhicules de livraison et de service : prévoir 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules techniques.
- Pour les visiteurs et clientèle : places supplémentaires équivalente à 10% des places demandée au titre du programme de logement.
- Pour le personnel : une place par emploi.

Pour l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

## **ARTICLE Ut 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute opération de construction à l'obligation de prévoir des espaces verts collectifs paysagers.

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

Il est exigé que pour toute opération que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en simples espaces verts.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les haies continues, strictes et mono-spécifiques, et en particulier sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les haies doivent éviter toute parcellisation du paysage montagnard et ne pas faire écran sur le grand paysage depuis le domaine public.

Les haies de conifères de type thuya sont interdites.

Un programme paysagé sera demandé.

Pour les nouvelles constructions, une surface libre de toute occupation correspondant à 1/3 de la surface des parkings non couverts et des voiries devra permettre le stockage de la neige sur la parcelle. Cette

surface devra figurer sur le plan masse et sa position sera cohérente par rapport aux contraintes des engins de déneigement

## **ARTICLE Ut 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Imperméabilisation des sols limitée**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés de préférence sur les aires de stationnement aériennes.

En application de l'article L151-22 du C.U, au moins 30% de la surface du tènement foncier doit être non imperméabilisée.

### **Panneaux solaires**

Les panneaux devront être intégrés dans le pan de la toiture.

## **ARTICLE Ut 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront intégrer un dispositif de câblage desservant plusieurs points de livraison dans chaque logement. Ce câblage sera tiré jusqu'en limite de propriété, en attente dans un coffret. Il sera ainsi possible de se raccorder au réseau public à très haut débit de type fibre optique quand celui-ci existera.

# CHAPITRE 07 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Utc

## Caractère du secteur

Le secteur Utc est destinée aux hébergements touristiques de plein air et aux installations et activités qui leurs sont liées.

### ARTICLE Utc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières.
2. Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.
3. Les bâtiments à usage agricole.
4. Les dépôts de toutes natures.
5. les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article 2
6. les constructions à usage de commerce sauf celles autorisées à l'article 2

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

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation au titre de l'article R421-12.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les secteurs indexés « rn », il convient de se reporter au PPR joint en annexe pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent aux différents secteurs de la commune.

Dans l'ensemble du secteur Utc seuls sont autorisés : les camping-caravaning, les habitations légères de loisir ainsi que les installations, les logements de fonction du personnel et les commerces directement liés à l'activité d'hébergement touristique de plein air.

### ARTICLE Utc 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur de la bande roulante de la voirie sera de 5m minimum.

La pente maximale des accès aux constructions ne devra pas être supérieure à 12%.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie et d'un secteur pour le stockage ou le rejet de la neige.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à permettre aux engins de lutte contre l'incendie et de déneigement d'effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le raccordement d'un accès privé à la voie publique devra se faire par une section de 5m présentant une pente maximale de 5%.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

6 – Pour des raisons de sécurité publique, les accès seront regroupés en cas de division parcellaire, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Utc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer à la zone U.

## **ARTICLE Utc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE Utc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite de l'emprise publique.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimum de 4m de la limite de l'emprise publique, calculée à partir du bord du bassin.

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédé d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, les isolants extérieurs du bâtiment (dans la limite de 30cm) ne sont pas compris dans le calcul du retrait, à condition de ne pas altérer toutes interventions sur le domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.



Les dispositifs de clôture ainsi que les places de stationnement privées à l'air libre devront être implantés avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite de l'emprise publique afin de faciliter le stockage de la neige lors des opérations de déneigement.

## **ARTICLE Utc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions (construction principale, annexe et piscine) pourront être édifiées :

- sur la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction, au droit de la limite séparative, ne doit pas excéder 3.5 m.  
Toutefois, dans le cas de bâtiments jointifs de part et d'autre d'une limite séparative, la hauteur de la construction, au droit de la limite séparative, pourra atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- à une distance supérieure à 3m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite parcellaire.
- à une distance supérieur à 2 m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite de la zone naturelle ou agricole en présence de risques d'aléa fort indiqué au PPRn.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de tout point de la limite parcellaire.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

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

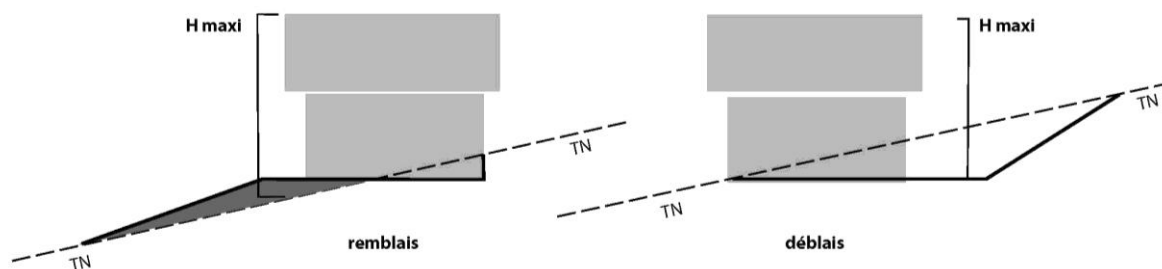
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE Utc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE Utc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et cheminées exclus) et le sol existant avant et après travaux.



La construction ne pourra excéder une configuration de RDC+1+C (rez-de-chaussée + 1 niveau entier + combles). La hauteur de la construction ne peut excéder 8.5 mètres. La hauteur des annexes isolées est limitée à 4m.

Afin de respecter les caractéristiques volumétriques de l'habitat du Val d'Arly : les nouvelles constructions devront respecter des règles de proportion selon lesquelles la façade du pignon devra être plus large que haute ( $L > H$ ).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

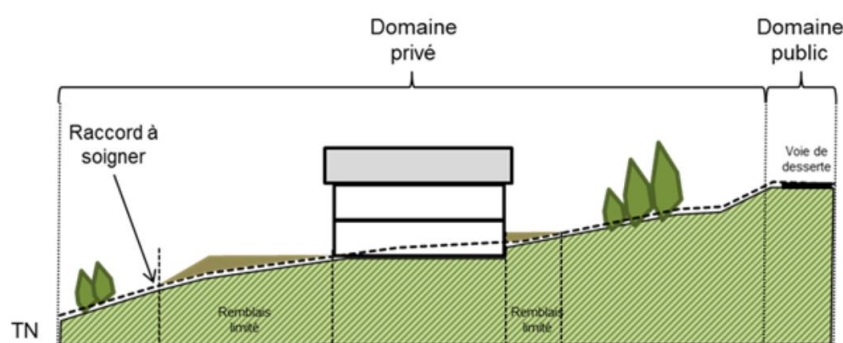
## ARTICLE Utc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1- Généralités

Le respect de l'environnement urbain, des caractéristiques architecturales d'un bâtiment existant et de son extension, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature, la couleur et l'aspect des matériaux utilisés.

### 2- Implantation

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, en particulier pour l'accès au garage. Les effets de butte et les ouvrages de soutènement doivent être réduits au strict minimum. Leur hauteur est limitée à 1m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 15% et 1.50m pour les pentes supérieures à 15%. Sauf obligation technique,



Les murs de soutènements sont interdits.

Les constructions nouvelles seront implantées en cohérence avec le bâti préexistant dans la zone.

### 3- Charpentes, structures

Les pièces de charpente et de structure de façade en bois apparentes auront une section suffisante, en rapport avec leur expression habituelle dans l'architecture locale.

#### 4- Aspect des façades

Les réhabilitations respecteront les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale : détails architecturaux (balcons, menuiseries...), aspect et couleur des enduits.

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que le maintien à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montages, etc...

Les menuiseries et fermetures extérieures présenteront un aspect bois.

#### 5- Aspect des toitures

La pente de toiture sera comprise entre 35 et 45 % et comportera deux pans minimum. Dans le cas d'une extension d'une construction, la pente de toit sera identique à celle du bâti existant.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour les éléments accolés aux bâtiments principaux (limité à 25% de l'emprise au sol totale de la construction) dans un souci d'intégration architecturale.

En référence aux ardoises grises de la région et aux tavaillons de bois, la couleur des matériaux devra être composée de nuances de gris, à l'exception des toitures végétalisées. Il pourra être utilisé des tôles prélaquées. Dans ce cas, des nuances de brun sont admises.

Les débords de toiture seront de 1.20m minimum, ramenés à 0.60m pour les annexes.

Pour les constructions collectives, une seule parabole est autorisée. Pour les constructions individuelles, la parabole doit être intégrée dans l'architecture.

Les panneaux solaires sont prioritairement installés sur les toitures en veillant à leur bonne intégration. Pour des raisons techniques ou pour des raisons de rendement, il est également autorisé d'installer des panneaux solaires annexes au bâtiment sous réserve de respecter une bonne intégration paysagère.

#### 6- Aspect des clôtures

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment, en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Les clôtures seront à claire-voie. La hauteur des clôtures est limitée à 1.2m. Les matériaux utilisés devront s'intégrer dans l'environnement et respecter des caractéristiques naturelles.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder 0,80 m afin de ne pas altérer la visibilité.

### **ARTICLE Utc 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement de stationnement devra respecter les dimensions minimales de 2.5m de largeur et 5m de profondeur. Chaque place doit être accessible indépendamment ainsi les stationnements en enfilade dans une allée, les places devant l'entrée de garage, dans les aires de manœuvre sont interdites.

Il sera exigé une place de stationnement par emplacement d'hébergement en plein air.

### **ARTICLE Utc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Il est exigé que pour toute opération que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en simples espaces verts.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les haies continues, strictes et mono-spécifiques, et en particulier sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les haies doivent éviter toute parcellisation du paysage montagnard et ne pas faire écran sur le grand paysage depuis le domaine public.

Les haies de conifères de type thuya sont interdites.

Un programme paysagé sera demandé.

Pour les nouvelles constructions, une surface libre de toute occupation correspondant à 1/3 de la surface des parkings non couverts et des voiries devra permettre le stockage de la neige sur la parcelle. Cette surface devra figurer sur le plan masse et sa position sera cohérente par rapport aux contraintes des engins de déneigement

## **ARTICLE Utc 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Imperméabilisation des sols limitée**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés de préférence sur les aires de stationnement aériennes.

En application de l'article L151-22 du C.U, au moins 30% de la surface du tènement foncier doit être non imperméabilisée.

### **Panneaux solaires**

Les panneaux devront être intégrés dans le pan de la toiture.

## **ARTICLE Utc 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront intégrer un dispositif de câblage desservant plusieurs points de livraison dans chaque logement. Ce câblage sera tiré jusqu'en limite de propriété, en attente dans un coffret. Il sera ainsi possible de se raccorder au réseau public à très haut débit de type fibre optique quand celui-ci existera.

## **Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

---

## CHAPITRE 08 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUa

### Caractère du secteur

Il s'agit d'un secteur de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Dans ce secteur une densité et des formes urbaines proches de celles du centre du village sont recherchées.

### ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation, non liés aux constructions autorisées dans la zone ;
2. Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
3. Les bâtiments agricoles ;
4. Les dépôts de toutes natures ;
5. Le camping et le stationnement des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs.
7. les constructions liés à une activité touristique avec gestion collective (centre de vacances, résidence de tourisme, hôtels, meublés de tourisme ...),

### ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le respect des conditions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation au titre de l'article R421-12-d.

Les murs de soutènement liés à la réalisation des infrastructures routières sont autorisés à condition de ne pas dépasser 4m de hauteur (remblais par rapport au terrain naturel).

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les secteurs indexés « **rn** », il convient de se reporter au PPR joint en annexe pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent aux différents secteurs de la commune.

### ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur de la bande roulante de la voirie sera de 4m minimum.

La pente maximale des accès aux constructions ne devra pas être supérieure à 14%.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie et d'un secteur pour le stockage ou le rejet de la neige.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à permettre aux engins de lutte contre l'incendie et de déneigement d'effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le raccordement d'un accès privé à la voie publique devra se faire par une section de 5m présentant une pente maximale de 5%.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

6 – Pour des raisons de sécurité publique, les accès seront regroupés en cas de division parcellaire, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE 1AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

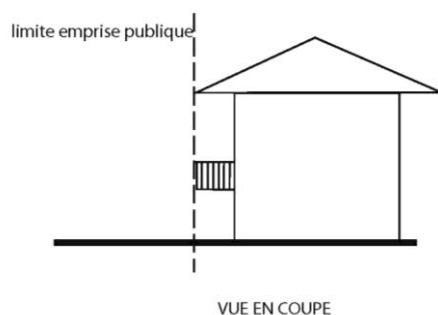
Se référer à la zone U

## **ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 1AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite de l'emprise publique.



Les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimum de 2m de la limite de l'emprise publique, calculée à partir du bord du bassin.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

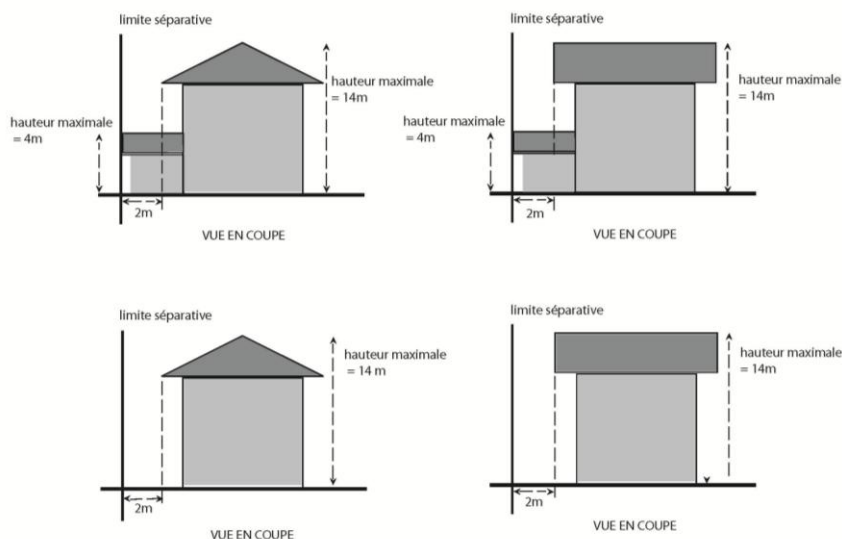
Les dispositifs de clôture ainsi que les places de stationnement privées à l'air libre devront être implantés avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite de l'emprise publique afin de faciliter le stockage de la neige lors des opérations de déneigement.

## ARTICLE 1AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées :

- sur la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction, au droit de la limite séparative, ne doit pas excéder 4 m.  
Toutefois, dans le cas de bâtiments jointifs de part et d'autre d'une limite séparative, la hauteur de la construction, au droit de la limite séparative, pourra atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- à une distance supérieure à 2m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite parcellaire.

Les annexes isolées devront être édifiées à une distance supérieure à 0.5m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite parcellaire.



Les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimum de 2m de la limite parcellaire, calculée à partir du bord du bassin.

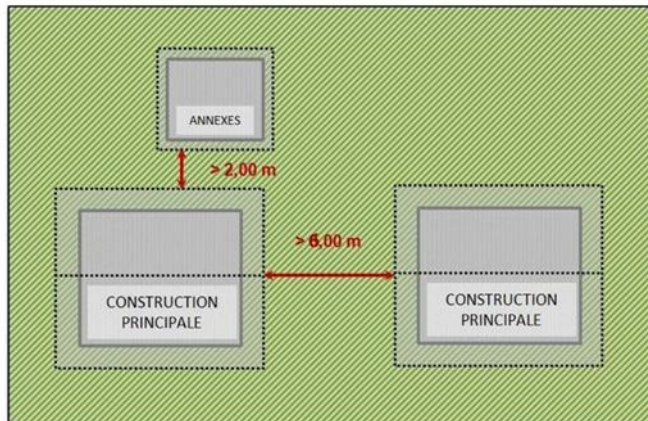
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.



## ARTICLE 1AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Les annexes isolées doivent être implantées les unes par rapport aux autres sur une même propriété avec un recul minimum de 2 m, calculé en tout point du bâtiment.



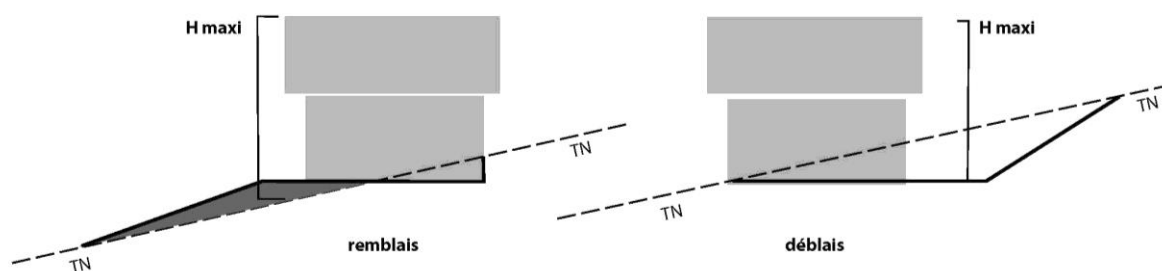
## ARTICLE 1AUa 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE 1AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et cheminées exclus) et le sol existant avant et après travaux.

La construction ne pourra excéder une configuration de RDC+3+C (rez-de-chaussée + 3 niveaux entiers + combles). La hauteur de la construction ne peut excéder 14 mètres. La hauteur des annexes isolées est limitée à 4m.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et constructions d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle applicable de la zone UA.

## ARTICLE 1AUa 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement de stationnement devra respecter les dimensions minimales de 2.5m de largeur et 5m de profondeur. Chaque place doit être accessible indépendamment ainsi les stationnements en enfilade dans une allée, les places devant l'entrée de garage, dans les aires de manœuvre sont interdites.

- Pour les logements : il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée (toute tranche commencée implique la réalisation d'une place de stationnement). Les places de stationnement fermées en sous-sol de bâtiment (boxes) ne sont pas intégrées dans le calcul des besoins de stationnement. Il sera exigé au minimum 2 places par logement. Pour les opérations de 4 logements ou plus, la moitié des places de stationnement sera intégré dans le volume bâti.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.
- Pour les commerces et les équipements publics : les besoins seront déterminés en fonction du programme de construction. Pour les commerces un minimum d'1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher sera toutefois exigé.

## **ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Il est exigé que pour toute opération que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en simples espaces verts.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les haies continues, strictes et mono-spécifiques, et en particulier sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les haies doivent éviter toute parcellisation du paysage montagnard et ne pas faire écran sur le grand paysage depuis le domaine public.

Les haies de conifères de type thuya sont interdites.

Un programme paysagé sera demandé.

Pour les nouvelles constructions, une surface libre de toute occupation correspondant à 1/3 de la surface des parkings non couverts et des voiries devra permettre le stockage de la neige sur la parcelle. Cette surface devra figurer sur le plan masse et sa position sera cohérente par rapport aux contraintes des engins de déneigement.

## **ARTICLE 1AUa 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Imperméabilisation des sols limitée**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés de préférence sur les aires de stationnement aériennes.

En application de l'article L151-22 du C.U, au moins 15% de la surface du tènement foncier doit être non imperméabilisée.

#### **ARTICLE 1AUa 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront intégrer un dispositif de câblage desservant plusieurs points de livraison dans chaque logement. Ce câblage sera tiré jusqu'en limite de propriété, en attente dans un coffret. Il sera ainsi possible de se raccorder au réseau public à très haut débit de type fibre optique quand celui-ci existera.

## CHAPITRE 09 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUc

### Caractère de la zone

Il s'agit d'un secteur de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

La zone 1AUc est destinée à l'habitation sous forme de densité moyenne.

### ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation, non liés aux constructions autorisées dans la zone ;
2. Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
3. Les nouveaux bâtiments agricoles ;
4. Les dépôts de toutes natures ;
5. Le camping et le stationnement des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs.
7. les constructions liés à une activité touristique avec gestion collective (centre de vacances, résidence de tourisme, hôtels, meublés de tourisme ...),

### ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le respect des conditions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation au titre de l'article R421-12-d.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les secteurs indexés « **rn** », il convient de se reporter au PPR joint en annexe pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent aux différents secteurs de la commune.

### ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur de la bande roulante de la voirie sera de 4m minimum.

La pente maximale des accès aux constructions ne devra pas être supérieure à 12%.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie et d'un secteur pour le stockage ou le rejet de la neige.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à permettre aux engins de lutte contre l'incendie et de déneigement d'effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le raccordement d'un accès privé à la voie publique devra se faire par une section de 5m présentant une pente maximale de 5%.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

6 – Pour des raisons de sécurité publique, les accès seront regroupés en cas de division parcellaire, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE 1AUc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

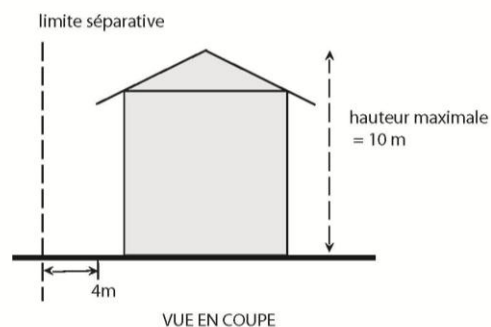
Se référer à la zone U

## **ARTICLE 1AUc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 1AUc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite de l'emprise publique.



Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimum de 4m de la limite de l'emprise publique, calculée à partir du bord du bassin.

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédé d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, les isolants extérieurs du bâtiment (dans la limite de 30cm) ne sont pas compris dans le calcul du retrait, à condition de ne pas altérer toutes interventions sur le domaine public.

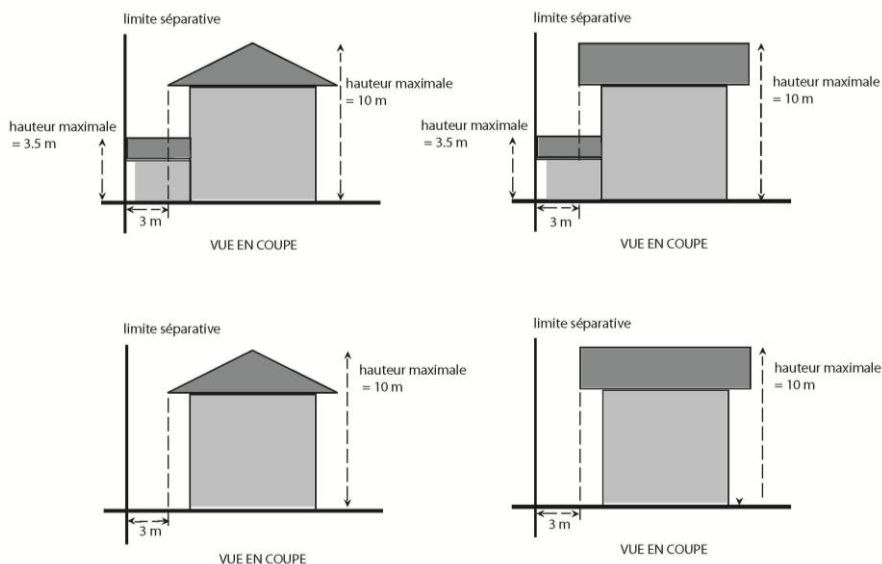
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

Les dispositifs de clôture ainsi que les places de stationnement privées à l'air libre devront être implantés avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite de l'emprise publique afin de faciliter le stockage de la neige lors des opérations de déneigement.

## ARTICLE 1Auc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (construction principale, annexe et piscine) pourront être édifiées :

- sur la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction, au droit de la limite séparative, ne doit pas excéder 3.5 m. Toutefois, dans le cas de bâtiments jointifs de part et d'autre d'une limite séparative, la hauteur de la construction, au droit de la limite séparative, pourra atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- à une distance supérieure à 3m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite parcellaire.



- à une distance supérieure à 2 m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite de la zone naturelle ou agricole en présence de risques d'aléa fort indiqué au PPRn.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les annexes isolées devront être édifiées à une distance supérieure à 0.5m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite parcellaire.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de tout point de la limite parcellaire.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

## **ARTICLE 1AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions principales doivent être implantées les unes par rapport aux autres sur une même propriété avec un recul minimum de 4m calculé entre tout point des bâtiments.

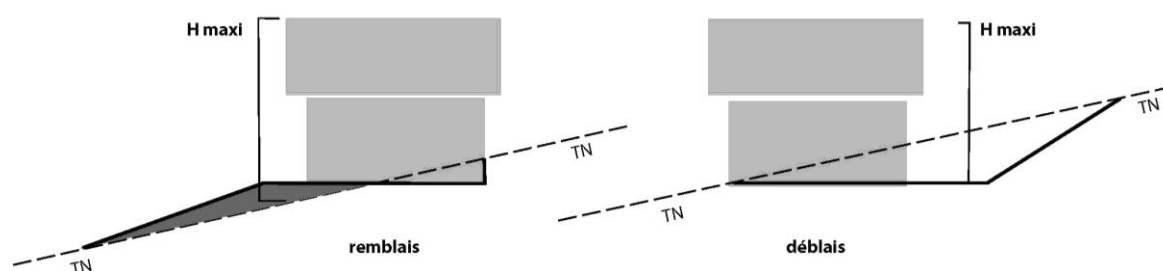
Les annexes isolées doivent être implantées les unes par rapport aux autres sur une même propriété avec un recul minimum de 2 m, calculé en tout point du bâtiment.

## **ARTICLE 1AUc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,25. Il n'est pas limité en cas de constructions mitoyennes de part et d'autre de la limite séparative.

## **ARTICLE 1AUc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et cheminées exclus) et le sol existant avant et après travaux.



La construction ne pourra excéder une configuration de RDC+1+C (rez-de-chaussée + 1 niveau entier + combles). La hauteur de la construction ne peut excéder 10 mètres. La hauteur des annexes isolées est limitée à 4m.

Afin de respecter les caractéristiques volumétriques de l'habitat du Val d'Arly : les nouvelles constructions devront respecter des règles de proportion selon lesquelles la façade du pignon devra être plus large que haute ( $L > H$ ).

Dans le cas d'aménagement d'une construction existante, on pourra conserver la hauteur même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée au paragraphe précédent.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle applicable de la zone UC.

**DISPOSITIONS CONCERNANT LES « ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX REMARQUABLES »** repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : se reporter à la fiche n°01 en fin de règlement.

## ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement de stationnement devra respecter les dimensions minimales de 2.5m de largeur et 5m de profondeur. Chaque place doit être accessible indépendamment ainsi les stationnements en enfilade dans une allée, les places devant l'entrée de garage, dans les aires de manœuvre sont interdites.

- Pour les logements collectifs (à partir de 2 logements) : il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée (toute tranche commencée implique la réalisation d'une place de stationnement). Les places de stationnement fermées en sous-sol de bâtiment (boxes) ne sont pas intégrées dans le calcul des besoins de stationnement. Il sera exigé au minimum 2 places par logement. Pour les opérations de 4 logements ou plus, la moitié des places de stationnement sera intégré dans le volume bâti.
- Pour les logements individuels : il sera exigé au moins 3 places de stationnement
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.

Pour l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

## ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Il est exigé que pour toute opération que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en simples espaces verts.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les haies continues, strictes et mono-spécifiques, et en particulier sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les haies doivent éviter toute parcellisation du paysage montagnard et ne pas faire écran sur le grand paysage depuis le domaine public.

Les haies de conifères de type thuya sont interdites.

Un programme paysagé sera demandé.

Pour les nouvelles constructions, une surface libre de toute occupation correspondant à 1/3 de la surface des parkings non couverts et des voiries devra permettre le stockage de la neige sur la parcelle. Cette



surface devra figurer sur le plan masse et sa position sera cohérente par rapport aux contraintes des engins de déneigement.

#### **ARTICLE 1AUc 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **Imperméabilisation des sols limitée**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés de préférence sur les aires de stationnement aériennes.

En application de l'article L151-22 du C.U, au moins 40% de la surface du tènement foncier doit être non imperméabilisée.

#### **ARTICLE 1AUc 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront intégrer un dispositif de câblage desservant plusieurs points de livraison dans chaque logement. Ce câblage sera tiré jusqu'en limite de propriété, en attente dans un coffret. Il sera ainsi possible de se raccorder au réseau public à très haut débit de type fibre optique quand celui-ci existera.

# CHAPITRE 10 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUe

## Caractère du secteur

Il s'agit d'un secteur de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

La zone 1AUe est destinée aux activités artisanales et économiques.

## ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les hôtels et activités touristiques.
- Les constructions à usage agricole.
- Le camping et le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs.
- Les activités industrielles.
- Les constructions à usage commercial, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUe2.

## ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le respect des conditions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les constructions à usage commerciale sont autorisées à condition d'être intégrées à une construction à usage artisanal et d'être liées à cette dernière (show-room ou espace de vente en lien avec l'activité artisanale concernée).

Dans les secteurs indexés « **rn** », il convient de se reporter au PPR joint en annexe pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent aux différents secteurs de la commune.

## ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur de la bande roulante de la voirie sera de 5m minimum.

La pente maximale des accès aux constructions ne devra pas être supérieure à 12%.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie et d'un secteur pour le stockage ou le rejet de la neige.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à permettre aux engins de lutte contre l'incendie et de déneigement d'effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le raccordement d'un accès privé à la voie publique devra se faire par une section de 5m présentant une pente maximale de 5%.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

6 – Pour des raisons de sécurité publique, les accès seront regroupés en cas de division parcellaire, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer à la zone U

## **ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

Sauf disposition graphique contraire, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite de l'emprise publique.

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédé d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, les isolants extérieurs du bâtiment (dans la limite de 30cm) ne sont pas compris dans le calcul du retrait, à condition de ne pas altérer toutes interventions sur le domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

Les dispositifs de clôture ainsi que les places de stationnement privées à l'air libre devront être implantés avec un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement afin de faciliter le stockage de la neige lors des opérations de déneigement.

## **ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les parcelles situées de part et d'autre de la limite séparative sont classées en zone Ue, les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative.

Lorsque la parcelle située de l'autre côté de la limite séparative n'est pas classée en zone Ue, la construction à implanter devra respecter une distance supérieure à 8m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les constructions (construction principale, annexe et piscine) pourront être édifiées à une distance supérieure à 2 m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite de la zone naturelle ou agricole en présence de risques d'aléa fort indiqué au PPRn.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

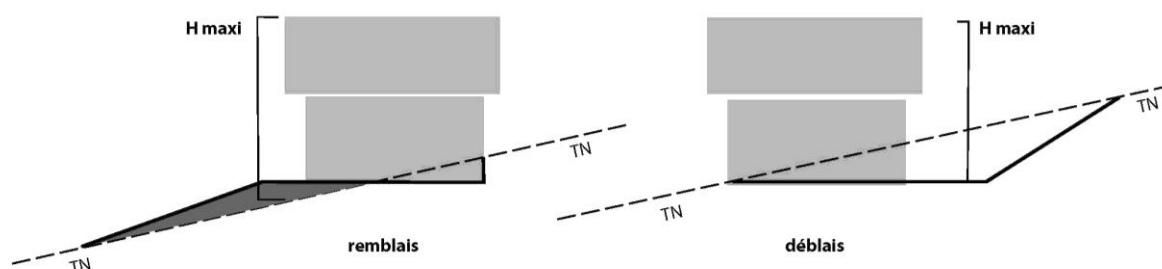
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 1AUe 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et cheminées exclus) et le sol existant avant et après travaux.

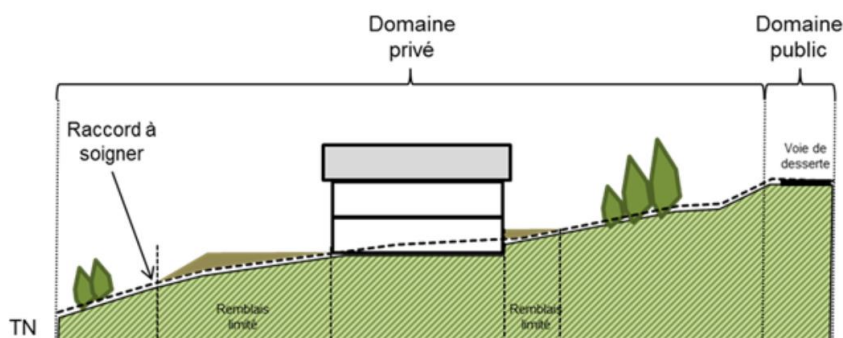


La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.



Les façades des constructions seront finies avec un aspect bois et/ou maçonnerie enduite. Les finitions de façade d'aspect tôle ou bardage métallique sont interdites.

Les toitures-terrasses devront être accompagnées d'un traitement d'une façade au moins qui présentera un aspect toiture à deux pans (25-45%).

Les toitures à deux pentes auront une pente comprise entre 25 et 45 %.

Les panneaux solaires sont prioritairement installés sur les toitures en veillant à leur bonne intégration. Pour des raisons techniques ou pour des raisons de rendement, il est également autorisé d'installer des panneaux solaires annexes au bâtiment sous réserve de respecter une bonne intégration paysagère.

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

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

## ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement de stationnement devra respecter les dimensions minimales de 2.5m de largeur et 5m de profondeur. Chaque place doit être accessible indépendamment ainsi les stationnements en enfilade dans une allée, les places devant l'entrée de garage, dans les aires de manœuvre sont interdites.

Les besoins seront déterminés en fonction du programme de construction.

Sur la parcelle, doivent être aménagées des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, des véhicules des visiteurs et du personnel, d'autre part, sur les bases fixées ci-dessous :

- Véhicules de livraison et de service : prévoir 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules techniques.

- Pour les visiteurs et clientèle : prévoir une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface recevant du public,
- Pour le personnel : une place par emploi.

Elles ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, lesquelles devront apparaître au plan de circulation qui accompagne la demande de permis de construire.

## **ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations, arbres et arbustes, doivent être limitées et permettre de conserver l'ouverture visuelle du milieu.

Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

Les haies de conifères de type thuya sont interdites.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Un programme paysagé sera demandé.

Pour les nouvelles constructions, une surface libre de toute occupation correspondant à 1/3 de la surface des parkings non couverts et des voiries devra permettre le stockage de la neige sur la parcelle. Cette surface devra figurer sur le plan masse et sa position sera cohérente par rapport aux contraintes des engins de déneigement

## **ARTICLE 1AUe 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Imperméabilisation des sols limitée**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

Les matériaux perméables et/ou semi-perméables seront utilisés de préférence sur les aires de stationnement aériennes.

En application de l'article L151-22 du C.U, au moins 25% de la surface du tènement foncier doit être non imperméabilisée.

### **Panneaux solaires**

Les panneaux devront être intégrés dans le pan de la toiture.

## **ARTICLE 1AUe 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront intégrer un dispositif de câblage desservant plusieurs points de livraison dans chaque logement. Ce câblage sera tiré jusqu'en limite de propriété, en attente dans un coffret. Il sera ainsi possible de se raccorder au réseau public à très haut débit de type fibre optique quand celui-ci existera.

# CHAPITRE 11 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUt

## Caractère du secteur

Le secteur 1AUt est situé au lieu-dit "les Varins", au pied du domaine skiable. Il est destiné aux hébergements, installations, commerces et activités touristiques.

### ARTICLE 1AUt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières.
2. Les activités artisanales ou industrielles.
3. Les constructions à usage agricole.
4. Les dépôts de toutes natures.
5. Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs.

### ARTICLE 1AUt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le respect des conditions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sur ce secteur, une autorisation UTN (unité touristique nouvelle) pour une urbanisation de 23.921 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation touristique, a été accordée par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2016.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les secteurs indexés « **rn** », il convient de se reporter au PPR joint en annexe pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent aux différents secteurs de la commune.

Dans le secteur 1AUt seuls sont autorisés :

- les constructions liés à une activité touristique avec gestion collective (centre de vacances, résidence de tourisme, hôtels, meublés de tourisme ...),
- les installations, services et commerces directement liés à l'activité touristique,
- les logements de fonction du personnel,
- les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 1AUt 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur de la bande roulante de la voirie sera de 4m minimum.

La pente maximale des accès aux constructions ne devra pas être supérieure à 12%.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie et d'un secteur pour le stockage ou le rejet de la neige.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à permettre aux engins de lutte contre l'incendie et de déneigement d'effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le raccordement d'un accès privé à la voie publique devra se faire par une section de 5m présentant une pente maximale de 5%.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

6 – Pour des raisons de sécurité publique, les accès seront regroupés en cas de division parcellaire, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE 1AUt 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer à la zone U

#### **ARTICLE 1AUt 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE 1AUt 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées jusqu'à la limite de l'emprise publique.

#### **ARTICLE 1AUt 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions (construction principale, annexe et piscine) peuvent être implantées :

- jusqu'à la limite séparative.
- à une distance supérieur à 2 m, calculée de tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite de la zone naturelle ou agricole en présence de risques d'aléa fort indiqué au PPRn.



## ARTICLE 1AUt 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

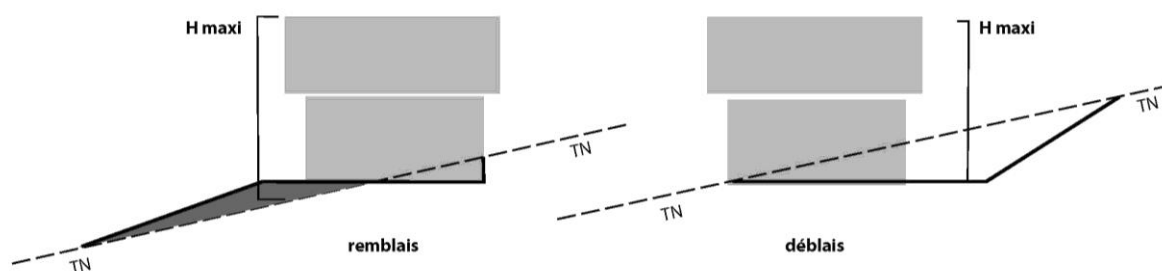
Non réglementé.

## ARTICLE 1AUt 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE 1AUt 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et cheminées exclus) et le sol existant avant et après travaux.



La hauteur des constructions ne pourra excéder 16 mètres.

## ARTICLE 1AUt 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUt 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement de stationnement devra respecter les dimensions minimales de 2.5m de largeur et 5m de profondeur. Chaque place doit être accessible indépendamment ainsi les stationnements en enfilade dans une allée, les places devant l'entrée de garage, dans les aires de manœuvre sont interdites.

- Pour les logements, hors hôtellerie, auberge collective ou village club: il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée (toute tranche commencée implique la réalisation d'une place de stationnement).
- Pour les hôtels: il sera exigé 0,8 place par chambre.
- Pour les résidences de tourisme, telles que définies et encadrées par les articles D321-1 et suivants du code du tourisme : il sera exigé 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédié à l'hébergement marchand.
- Pour la catégorie auberge collective (hébergement touristique hybride, entre hôtel et auberge de jeunesse) : il sera exigé 2 places pour 3 chambres.
- Le nombre de places de stationnement des commerces et services communs associés aux programmes de construction d'hébergements touristiques devra être suffisant pour répondre aux besoins (livraisons, services et personnel) ; il suivra les bases fixées ci-dessous:
- Pour le personnel et les services de l'hôtel ou de l'auberge collective : 0,1 place par chambre.
- Pour les services et le personnel des Résidences de Tourisme : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédié aux espaces communs.

## **ARTICLE 1AUt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute opération de construction à l'obligation de prévoir des espaces verts collectifs paysagers.

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

Il est exigé que pour toute opération que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en simples espaces verts.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les haies continues, strictes et mono-spécifiques, et en particulier sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les haies doivent éviter toute parcellisation du paysage montagnard et ne pas faire écran sur le grand paysage depuis le domaine public.

Les haies de conifères de type thuya sont interdites.

Pour les nouvelles constructions, une surface libre de toute occupation correspondant à 1/3 de la surface des parkings non couverts et des voiries devra permettre le stockage de la neige sur la parcelle. Cette surface devra figurer sur le plan masse et sa position sera cohérente par rapport aux contraintes des engins de déneigement.

## **ARTICLE 1AUt 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Choix énergétique**

Le programme sera distribué par un équipement récupérant les calories à partir du collecteur intercommunal des eaux usées.

## **ARTICLE 1AUt 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront intégrer un dispositif de câblage desservant plusieurs points de livraison dans chaque logement. Ce câblage sera tiré jusqu'en limite de propriété, en attente dans un coffret. Il sera ainsi possible de se raccorder au réseau public à très haut débit de type fibre optique quand celui-ci existera.

## **Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles**

## CHAPITRE 12 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS A

Le secteur A correspond à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement distingue :

- **le sous-secteur As**, délimite les terrains agricoles sur lesquels la pratique du ski est autorisée.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

La démolition des constructions à valeur patrimoniales identifiées repérées sur les documents graphiques est interdite.

**Dans les secteurs indicés "zh" (A-zh) :** tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

**Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :** les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou non compatibles avec la préservation du corridor écologique.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation au titre de l'article R421-12.

#### 1. En secteur A et sous-secteur As sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

Sont autorisées : les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole). Les activités d'accueil touristiques situés sur l'exploitation agricole ne pourront être autorisées que dans des bâtiments préexistants.

Un local de gardiennage est autorisé dans la limite de 40m<sup>2</sup> surface de plancher et à condition d'être intégré au corps du bâtiment principal.

Peuvent être autorisés, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Pour les bâtiments repérés sur les documents graphiques, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant est autorisé, à condition d'être destiné à un usage d'habitation. La création d'une seule annexe par unité foncière est autorisée, à compter de l'approbation du présent PLU, et à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qu'elle soit implantée à une distance inférieure à 10m de la construction principale.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Seule une extension de 30% d'emprise au sol, limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, est autorisée. La création d'une seule annexe par unité foncière est autorisée, à compter de l'approbation du présent PLU, et à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qu'elle soit implantée à une distance inférieure à 10m de la construction principale. En cas d'une annexe troglodytique, les mêmes règles s'appliquent.

Pour la réalisation d'une annexe : la réalisation est limitée à une annexe par tènement foncier y compris l'existant avec une surface de plancher cumulée limitée à 30m<sup>2</sup> maximum à une distance de 10 m maximum du bâtiment principal.

*Exemple : il est possible de faire une extension de 14 m<sup>2</sup> pour une annexe de 16m<sup>2</sup>.*

En cas de sous-sol, l'emprise de celui-ci doit être inférieure ou égale à l'emprise au sol de l'annexe.

Dans les secteurs des corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) seules les clôtures agricoles (fil à vache) sont tolérées.

## **2. En sous-secteur As sont également autorisés :**

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable (remontées mécaniques, travaux de pistes et de réseaux, retenue collinaire) ainsi que les équipements récréatifs et sportifs d'hiver et d'été.

## **3. En sous-secteur As-zh sont également autorisés :**

Les aménagement liés à la pratique du ski, à condition de ne pas avoir d'impact sur le fonctionnement de la zone humide.

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur de la bande roulante de la voirie sera de 4m minimum.

La pente maximale des accès aux constructions ne devra pas être supérieure à 12%.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie et d'un secteur pour le stockage ou le rejet de la neige.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à permettre aux engins de lutte contre l'incendie et de déneigement d'effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le raccordement d'un accès privé à la voie publique devra se faire par une section de 5m présentant une pente maximale de 5%.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

6 – Pour des raisons de sécurité publique, les accès seront regroupés en cas de division parcellaire, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

Se référer à la zone U

#### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite de l'emprise publique.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur la limite parcellaire.

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

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Les annexes isolées doivent être implantées les unes par rapport aux autres sur une même propriété avec un recul minimum de 2 m, calculé en tout point du bâtiment.

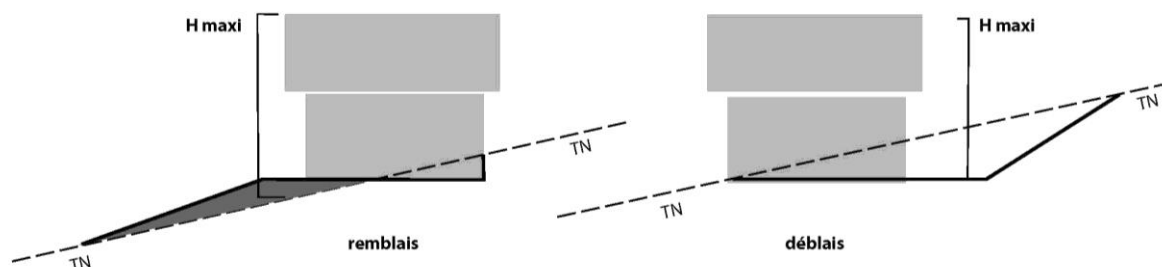
#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et cheminées exclus) et le sol existant avant et après travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 12m. La hauteur des annexes est limitée à 4m.



Toutefois, il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les installations et constructions liées à l'exploitation du domaine skiable.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Pour les bâtiments techniques :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les façades des constructions seront finies avec un aspect bois et/ou maçonnerie enduite. Les finitions de façade d'aspect tôle ou bardage métallique sont interdites.

### Pour les bâtiments à usage d'habitation:

#### 1- Implantation

Se référer à la règle applicable de la zone Uc.

#### 2- Charpentes, structures

Se référer à la règle applicable de la zone Uc.

#### 4- Aspect des façades

Se référer à la règle applicable de la zone Uc.

#### 5- Aspect des toitures

Se référer à la règle applicable de la zone Uc.

#### 6- Balcons

Se référer à la règle applicable de la zone Uc.

#### 7- Constructions annexes

La réalisation est limitée à 1 annexe par tènement foncier y compris l'existant avec une emprise au sol cumulée limitée à 30m².

## 8- Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. D'une hauteur maximale de 1,20 m, les clôtures (y compris les portails) doivent être de type agricole afin de ne pas entraver certaines continuités écologiques et/ou de prendre en compte les ruissellements pluviaux et :

- Être uniquement constituées de fils métalliques,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

**DISPOSITIONS CONCERNANT LES « ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX REMARQUABLES »** repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : se reporter à la fiche n°01 en fin de règlement.

## ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

Pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 12 de la zone Uc.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Il est exigé que pour toute opération que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en simples espaces verts.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les haies continues, strictes et mono-spécifiques, et en particulier sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les haies doivent éviter toute parcellisation du paysage montagnard et ne pas faire écran sur le grand paysage depuis le domaine public.

Les haies de conifères de type thuya sont interdites.

Un programme paysagé sera demandé.

Pour les nouvelles constructions, une surface libre de toute occupation correspondant à 1/3 de la surface des parkings non couverts et des voiries devra permettre le stockage de la neige sur la parcelle. Cette surface devra figurer sur le plan masse et sa position sera cohérente par rapport aux contraintes des engins de déneigement

## ARTICLE A 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



## **Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles**

## CHAPITRE 13 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, 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.

Le règlement distingue :

**Le sous-secteur Nr** correspondant aux secteurs dans lesquels les refuges et restaurants d'altitude existants sont autorisés.

**Le sous-secteur Ns** délimite des terrains naturels utilisés pour la pratique du ski et les remontées mécaniques.

**Le sous-secteur Nt** destiné aux activités de loisirs de plein air. Au lieu-dit "le Plan de Cassioz"

**Le sous-secteur Nt1**, correspond à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) autorisé par la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) en date du 08 novembre 2016, destiné au bâtiment d'accueil du futur plan d'eau.

**Le sous-secteur Nh** correspond à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) autorisé par la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) en date du 08 novembre 2016 au lieu-dit "la Revenaz", destiné à des hébergements touristiques "insolites" de pleine nature.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2.

La démolition des constructions à valeur patrimoniales identifiées repérées sur les documents graphiques est interdite.

**Dans les secteurs indicés "zh" (N-zh) :** tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

**Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :** les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou non compatibles avec la préservation du corridor écologique.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation au titre de l'article R421-12.

**Pour l'ensemble du secteur N sont autorisés :**

Les dépôts sont autorisés à condition qu'il s'agisse de stockage de bois.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

Peuvent être autorisés, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Pour les bâtiments repérés sur les documents graphiques, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant est autorisé. La création d'une seule annexe par unité foncière est autorisée, à compter de l'approbation du présent PLU, et à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qu'elle soit implantée à une distance inférieure à 10m de la construction principale.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Seule une extension de 30% d'emprise au sol, limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, est autorisée. La création d'une seule annexe par unité foncière est autorisée, à compter de l'approbation du présent PLU, et à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qu'elle soit implantée à une distance inférieure à 10m de la construction principale. En cas d'une annexe troglodytique, les mêmes règles s'appliquent.

Pour la réalisation d'une annexe : la réalisation est limitée à une annexe par tènement foncier y compris l'existant avec une surface de plancher cumulée limitée à 30m<sup>2</sup> maximum à une distance de 10 m maximum du bâtiment principal.

*Exemple : il est possible de faire une extension de 14 m<sup>2</sup> pour une annexe de 16m<sup>2</sup>.*

En cas de sous-sol, l'emprise de celui-ci doit être inférieure ou égale à l'emprise au sol de l'annexe.

Dans les secteurs des corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) seules les clôtures agricoles (fil à vache) sont tolérées.

#### **En sous-secteur Nh sont autorisés :**

Les hébergements touristiques "insolites" de pleine nature (type cabane dans les arbres, tipi, bulle .. ) dans la limite de 4 unités plus 1 unité pour le gérant du site.

L'emprise au sol cumulée de ces hébergements ne doit pas dépasser 150 m<sup>2</sup>.

Les parcs à chiens liés à l'exploitation touristique du site.

#### **En sous-secteur Nr sont autorisés :**

L'aménagement des refuges et des restaurants d'altitude nouveaux et existants.

L'extension est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

#### **En sous-secteur Ns sont autorisés:**

Equipements et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable (remontées mécaniques, travaux de pistes et de réseaux, retenue collinaire) ainsi que les équipements récréatifs et sportifs d'hiver et d'été.

#### **En sous-secteur Nt sont autorisés :**

Les équipements et installations à vocation de loisirs de plein air sont autorisés, y compris les centres équestres.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage du Marais (sous-secteur **Nt-p**), les prescriptions définies dans l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 03 février 1995 devront être respectées.

#### **En sous-secteur Nt1 est autorisés :**

Un bâtiment d'accueil lié au projet de plan d'eau comprenant : des installations sanitaires, des locaux techniques, un bureau d'accueil, un snack-bar. La surface de plancher est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur de la bande roulante de la voirie sera de 4m minimum.

La pente maximale des accès aux constructions ne devra pas être supérieure à 12%.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie et d'un secteur pour le stockage ou le rejet de la neige.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à permettre aux engins de lutte contre l'incendie et de déneigement d'effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le raccordement d'un accès privé à la voie publique devra se faire par une section de 5m présentant une pente maximale de 5%.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

6 – Pour des raisons de sécurité publique, les accès seront regroupés en cas de division parcellaire, sauf en cas d'impossibilité technique.

## ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

### Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

#### Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire (application du PPRn), les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m<sup>3</sup> sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe, mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

#### **Electricité – téléphone**

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 10m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite de l'emprise publique.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur la limite parcellaire.

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

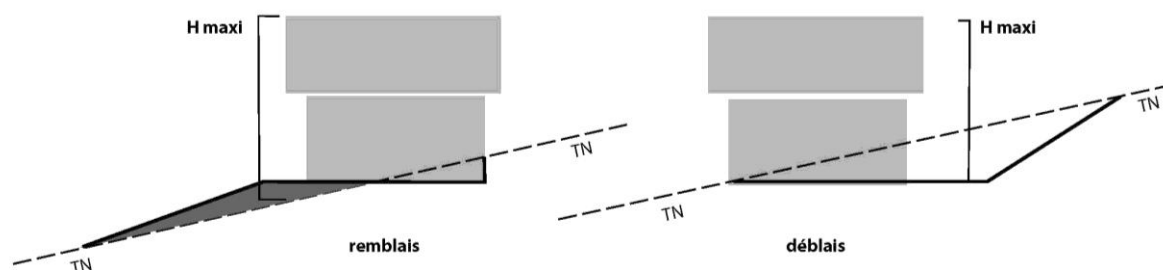
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et cheminées exclus) et le sol existant avant et après travaux.



Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations techniques à vocation forestière, pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les installations et constructions liées à l'exploitation du domaine skiable.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10m. La hauteur des annexes est limitée à 4m.

En sous-secteur Nh : la hauteur des constructions est limitée à 6 m.

En sous-secteur Nr : la hauteur des constructions est limitée à 10 m.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Pour les bâtiments techniques :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les façades des constructions seront finies avec un aspect bois et/ou maçonnerie enduite. Les finitions de façade d'aspect tôle ou bardage métallique sont interdites.

### Pour les bâtiments à usage d'habitation:

#### 1- Implantation

Se référer à la règle applicable de la zone Uc.

## 2- Charpentes, structures

Se référer à la règle applicable de la zone Uc.

## 3- Aspect des façades

Se référer à la règle applicable de la zone Uc.

## 4- Aspect des toitures

Se référer à la règle applicable de la zone Uc.

## 5- Balcons

Se référer à la règle applicable de la zone Uc.

## 6- Constructions annexes

La réalisation est limitée à 1 annexe par tènement foncier y compris l'existant avec une emprise au sol cumulée limitée à 30m<sup>2</sup>.

## 7- Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. D'une hauteur maximale de 1,20 m, les clôtures (y compris les portails) doivent être de type agricole afin de ne pas entraver certaines continuités écologiques et/ou de prendre en compte les ruissellements pluviaux et :

- Être uniquement constituées de fils métalliques,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

**DISPOSITIONS CONCERNANT LES « ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX REMARQUABLES »** repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : se reporter à la fiche n°01 en fin de règlement.

**En sous-secteur Nh** : l'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS**

Pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 12 de la zone Uc.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Il est exigé que pour toute opération que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en simples espaces verts.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les haies continues, strictes et mono-spécifiques, et en particulier sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les haies doivent éviter toute parcellisation du paysage montagnard et ne pas faire écran sur le grand paysage depuis le domaine public.

Les haies de conifères de type thuya sont interdites.

Un programme paysagé sera demandé.

Pour les nouvelles constructions, une surface libre de toute occupation correspondant à 1/3 de la surface des parkings non couverts et des voiries devra permettre le stockage de la neige sur la parcelle. Cette surface devra figurer sur le plan masse et sa position sera cohérente par rapport aux contraintes des engins de déneigement

#### **ARTICLE N 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **FICHE N°01 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI**

---

Le patrimoine bâti de Praz-sur-Arly comporte 4 grandes familles typologiques qui se distinguent soit par leur usage et leur fonction, soit par leurs dispositions constructives, soit par la période de leur élévation.

### **- les édifices de la vie collective.**

Cet ensemble réunit église, école, mairie ; bâtiments institutionnels distincts et expressifs.

### **- les édifices ruraux traditionnels.**

Il s'agit de l'ensemble des constructions de type bâtiments ruraux : fermes, granges, annexes..., ayant en commun d'être édifiées selon les techniques et savoir-faire traditionnels. Ils sont le fruit d'un mode de production du bâti, contraint par l'usage de matériaux locaux, facilement disponibles sur le site ou à proximité et par la nécessité d'une économie de moyens. Ces édifices sont établis de façon isolée ou groupée lorsque leur mode de fonctionnement est de type familial et/ou mutualisé.

Ces constructions dépassent rarement 1 niveau d'étage. Le rez-de-chaussée est systématiquement réalisé en maçonnerie de pierres, couvertes d'un enduit réalisé à base de mortier de chaux dissimulant tout appareillage de pierre. L'étage et le comble sont entièrement clos en bois. Le volume est toujours réalisé par une charpente en bois constituée de poteaux et de poutres. La paroi externe est soit constituée d'un simple bardage en planches verticales, soit composée d'une ossature en poteaux rainés entre lesquels sont glissés des madriers horizontaux. Les bois sont laissés bruts. Leur teinte sombre est généralement le fruit d'une exposition prolongée au soleil et aux intempéries.

Il est fréquent que le volume de la grange soit complété d'une galerie de séchage entièrement en bois du côté le plus ensoleillé.

A cette catégorie s'ajoute les maisons de village qui se distinguent de la typologie précédente par leurs volumes généralement plus élancés, par la prédominance de la maçonnerie dans leur composition. Construites également en maçonnerie de pierres enduites, elles bénéficient d'une composition régulière de baies. On retrouve sur ces constructions, des balcons ou des galeries d'agrément protégées par un garde-corps en bois ouvragé ou par une barrière métallique au dessin vertical relativement fin. On note enfin sur ces édifices quelques détails décoratifs au niveau des abouts de pannes ou de chevrons voire sur les consoles en bois de certains balcons.

Les premiers établissements de type hôtelier ou pensions, apparaissent en début de XXe siècle. Ils se développent comme des édifices ruraux traditionnels, maisons de village ou anciennes fermes, transformées pour l'accueil mais parés de détails d'architectures plus élaborés & de quelques raffinements décoratifs.

Tous les établissements de cette typologie reprennent les principes ancestraux d'implantation dans le site, en exposant un haut pignon vers l'aval, vers le soleil. Cela contribue à ce que leur insertion dans le tissu préexistant s'opère sans heurt, ni discontinuité. Ces édifices, quoique peu nombreux, sont le vecteur d'une ambiance de villégiature qui anime le chef-lieu.

### **- les constructions de la première période touristique.**

Ces édifices correspondent pour l'essentiel à une nouvelle manière de bâtir. Les techniques évoluent. Le ciment prend le pas sur le mortier de chaux, les peintures modernes remplacent les badigeons et l'industrialisation des procédés constructifs s'inscrit progressivement dans les techniques de construction.

En cette période d'après-guerre, on vient maintenant en vacances et l'on réside plus que l'on habite.

Ces nouvelles architectures ont en commun de développer une nouvelle manière de concevoir l'habitat. Le chalet devient résidence de tourisme en agglomérant plusieurs logements sous une forme collective. Parfois, il devient résidence principale et sa fonction est désormais entièrement dédiée au besoin d'habiter. Leur architecture, comme celle des résidences collectives de tourisme, se nourrit des courants de pensée des régionalistes et des modernes. Les formes de cette architecture ont avancées vers la simplification, ne conservant de la tradition que ses caractères essentiels : le grand toit à deux pans, la maçonnerie claire et le bois sombre... l'ensemble inscrit dans le site avec le même respect du profil naturel.

### **- les édifices de la période contemporaine.**

Il s'agit des édifices bâtis depuis les années 80 jusqu'à nos jours. Les usages n'évoluent guère depuis la période précédente, mais les attitudes mutent. On ressent dans cette tendance récente une aspiration au retour aux sources, au repli néo-régionaliste qui s'oppose, en réaction aux recherches des architectes modernes. Ces édifices néo-savoyards calquant quelques effets d'anciens édifices patrimoniaux se développent en nombre pour former des résidences de tourisms dont la complexité volumétrique significative, va souvent à l'encontre de leur qualité d'intégration dans le contexte préexistant. Elles sont peu séduisantes en formats démultipliés ou en motifs répétés, en compositions « géantes » ou « dupliquées » telle qu'on les trouve en lotissement. Les abords dressent en muraille des alignements de tuyas ou sapins particulièrement étrangers au site. Très souvent, elles sont architectures sans caractère spécifique des lieux.

La spécificité praline tient à la présence d'un patrimoine bâti diversifié. Ce trait de caractère est relativement original pour un village de cette dimension. Les édifices ruraux traditionnels constituent un ensemble patrimonial intéressant, au titre de la mémoire locale qu'il convient de chercher à conserver, dans le respect de ses caractéristiques essentielles. Cependant, les éléments les plus singuliers, ceux qui apportent une dimension culturelle plus spécifique à Praz-sur-Arly sont ceux de la famille des constructions de la première période touristique, dans la mesure où ils ont été ici très bien préservés dans leur état authentique. Ces familles d'édifices apparaissent comme une plus-value intéressante dans le panorama de la station. Il s'agit ainsi de valoriser et de préserver la richesse de la diversité des patrimoines de la commune.

### **Principes d'entretien et de restauration**

Pour l'ensemble des constructions repérées comme présentant un caractère culturel et patrimonial fort, il est recommandé de retenir quelques principes d'entretien et de valorisation simples. Il importe tout d'abord de chercher à préserver les traits de caractère propres à chacune de ces typologies.

Il ne s'agit pas toutefois de singer l'effet d'ancienneté ou de patine de tout ou partie d'un édifice, mais plutôt de retrouver la logique ayant prévalu à la constitution de l'édifice d'origine.

De multiples façons de procéder peuvent être envisagées pour permettre l'évolution du patrimoine bâti, à condition que l'on parvienne à préserver l'essence du caractère des édifices tout en les adaptant à leurs usages contemporains.

### **Réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural – Prescriptions-**

Toute intervention visera une attitude de protection et de valorisation du patrimoine bâti liée à une analyse du contexte proche et lointain dans lequel il s'inscrit.

L'autorisation administrative de construire sera refusée ou accordée sous réserve de prescriptions spéciales pour garantir l'unité du projet au regard de sa situation, son architecture avec le contexte environnant qu'il s'agisse du paysage naturel ou du paysage bâti.

### **Le paysage pralin :**

- Organisation aérée du tissu bâti offrant respirations & perspectives paysagères
- Simplicité de la volumétrie bâtie attachée à une architecture de toitures à deux pans dominante
- Maintien d'une volumétrie unitaire dépourvue de découpes
- Inscription du bâti dans le profil naturel préservé du site
- Organisation parcellaire attachée à l'orientation des faîtages perpendiculairement à la pente
- Traitement attentifs des abords en espace végétalisé soigné sans délimitation parcellaire marqué

## **Les toitures :**

La réfection ou la modification de toiture doit respecter l'intention du dessin originel dans son profil bâti.

Toute transformation doit respecter les points suivants :

- les faîtages seront maintenus à l'identique. Les extensions perpendiculaires sont interdites
- l'épaisseur des débords sera restituée à l'identique (Toute nécessité de transformation devra toutefois rester dans une épaisseur inférieure à 20cm).
- les angles de toiture seront tenus droits.
- Les matériaux de couverture seront choisis afin de préserver l'aspect originel de la construction. Un choix rapprochant est envisageable pour conserver l'homogénéité avec les toitures environnantes.

Tout ouvrage formant « tropézienne » est proscrit.

Tout ouvrage saillant de type chien assis est proscrit

Tout ouvrage saillant de type lanterneau, lucarne est envisageable selon les caractéristiques architecturales de la construction

La réalisation d'ouvertures dans le plan de la toiture devra s'apparenter à un châssis de toiture formant trappe d'accès. Cette mise en œuvre devra respecter les points suivant :

- format maximum de +/- 1m<sup>2</sup> par ouverture
- mise en place limité en surface à 3% maximum par pan de toiture
- mise en place dans l'épaisseur de la toiture
- mise en place d'une bande de zinc médiane formant un découpage de la surface vitrée afin de limiter l'impact d'un format de verre unique trop dominant.

La réalisation d'une surface vitrée formant verrière peut être envisagée dans l'épaisseur de la toiture seulement et dans une proportion adaptée à l'édifice.

## **Les façades :**

La réfection ou la modification des façades doit respecter les points suivants :

- réfection des enduits usés recouvrant les ouvrages de maçonnerie appareillés en pierre par réalisation d'un enduit traditionnel à la chaux recouvert d'un badigeon teinté aux couleurs des sables locaux.
  - maintien et remise en état des éléments architecturaux formant la modénature des édifices (encadrements de fenêtres et de portes, jambages, linteaux, chaînages verticaux, ouvrage de serrurerie...)
  - les parties boisées doivent impérativement être conservées ou restaurées en respectant une teinte sombre.
  - Lorsque les parties boisées ont été décapées ou peintes de couleur claire, elles doivent être restaurées selon leur teinte sombre originelle.
  - dans le cadre d'un remplacement partiel ou total de bois constitutifs de la vêtue, il est proscrit d'utiliser des essences qui n'aient pas les mêmes qualités que les bois originels.
  - le bois employé doit être un bois résineux brut (sans peinture ni lasure) résistant naturellement aux intempéries
  - maintien et remise en état de la gamme chromatique originelle utilisée en ornementation
  - maintien et remise en état des éléments architecturaux saillants (balcons, loges, grenier, séchoir, galeries, garde-corps...). L'ensemble de ces éléments devra être nécessairement préservé sous débord de toit
- Les éléments de bardage seront restitués dans leur sens de pose initial.

La création de nouveaux balcons en saillie du volume initial de la construction sont proscrits.

Toute modification ou remise en état devra chercher une harmonisation avec les éléments existants... soit par harmonisation des matériaux, soit par harmonisation des teintes. L'usage des bois vieilliss artificiellement est à éviter.

La réalisation d'isolation par l'extérieur est à éviter pour ne pas porter atteinte à la qualité architectonique de ces constructions.

## **Les ouvertures :**

En cas de remplacement, le choix des matériaux et de la typologie de la menuiserie doit être opéré dans le but de conserver les qualités spécifiques de l'édifice (finesse des montants, bois naturel ou teinte foncée...). De la même manière les volets existants doivent être conservés, restaurés ou éventuellement remplacés par des ouvrages reprenant la même typologie que ceux d'origine.

La réfection ou la modification des ouvertures, baies, trappes d'aération... doit respecter les points suivants :

- dimensions des ouvertures à maintenir en dominante verticale
- restitution des profils & des épaisseurs des châssis
- restitution des formats vitrés ouvrants par le maintien de petits bois
- restitution des ouvrages formant encadrement, tableaux...
- restitution des volets selon les caractéristiques architecturales de la construction (écharpes biaisées interdites)

Dans les projets portant modifications, le maintien des ouvertures originelles doit être privilégié. La réalisation d'ouvertures supplémentaires doit respecter les caractéristiques architecturales de la construction, notamment le rapport des pleins et des vides observés sur l'édifice.

Les produits de catalogue et leur usage à répétition sont à éviter.

La mise en œuvre de châssis vitrés complémentaires devra exploiter les ressources constructives de l'édifice sans en modifier le sens.

Les ouvrages de grand format sont envisageables dans la mesure où le système d'occultation associé permet leur effacement. Les volets roulants et leurs coffres d'enroulements sont proscrits. Les volets coulissants sont possibles mais les coffres saillants pour dissimulation des rails sont proscrits. La mise en place de volets intérieurs apparaît comme une solution efficace et confortable.

### **Les Equipements :**

La mise en place de panneaux solaires est proscrite sur les édifices patrimoniaux et leur installation devra s'organiser en priorité sur les bâtiments annexes ou en cas d'impossibilité technique en ouvrages distincts placés sur le terrain avec un traitement paysager associé

La mise en place d'antennes est préconisée à l'intérieur des combles ou en zone « cachée ». Leur nécessaire visibilité devra prévoir un masquage ou une finition colorée identique au fond sur lequel elles apparaissent.

Les systèmes techniques saillants type pompe à chaleur, unité extérieure de climatisation éléments de ventilation divers (torelles techniques, sorties de ventilation diverses...) devront faire l'objet d'un traitement architectural de dissimulation. Leur intégration derrière la façade ou dans la toiture est obligatoire. Leur nombre ou dimensionnement devra être tenu à minima.

### **Traitement des abords du bâti patrimonial ou architectural :**

- le caractère du paysage environnant doit être préservé (potager, jardin, vergers, prairies...)
- le terrain naturel doit être maintenu au plus près de son profil existant
- la réalisation de surfaces circulantes doit être limitée afin de réduire les effets de « rubans » déroulés
- la réalisation de surfaces de stationnement doit être limitée.
- les ouvrages de murs et murets maçonnés existants doivent être préservés. Des ouvrages neufs similaires sont autorisés pour permettre un dénivelé composant un aménagement modeste pouvant être agrémenté de plantes basses, rampantes... type myrtille, bruyère...
- les enrochements supérieurs à 1m sont interdits. Leur mise en place sera de façon préférable orientée vers un système de volumes calibrés, de dimensions variées pour modulation
- la délimitation des parcelles doit être limitée à une expression simple sans ouvrages bâtis, sans envahissement végétal
- les espèces plantées seront de type indigène, diversifiées pour former bosquets ou boqueteaux. La haie continue placée en pourtour parcellaire ainsi que les plantations de haute tige disposées en mur rideaux sont proscrits.

### **Conseils relatifs à l'entretien et à la valorisation des constructions de la première période touristique**

Pour cette seconde famille d'édifices, on observe une plus grande diversité de conception qui rend plus difficile l'édiction de principes par ouvrage. Il est ici plus opportun de proposer des principes plus généraux de valorisation et de conservation. Les constructions de la première période touristique ont en commun de convoquer des signes de l'architecture traditionnelle, réinterprétés au travers de l'emploi de techniques modernes. D'une manière générale on observe que ces constructions sont composées de parties maçonnées de teinte blanche ou claire et de parties boisées systématiquement peintes de couleur sombre.

Certaines, notamment celles issues du courant de l'architecture régionaliste de la première moitié du XXe siècle, disposent d'attributs décoratifs. Ils s'agit essentiellement d'abouts de panne ou de chevrons sculptés rehaussés par des marques de couleurs vives que l'on retrouve au niveau des volets, des menuiserie et parfois sur les garde-corps.

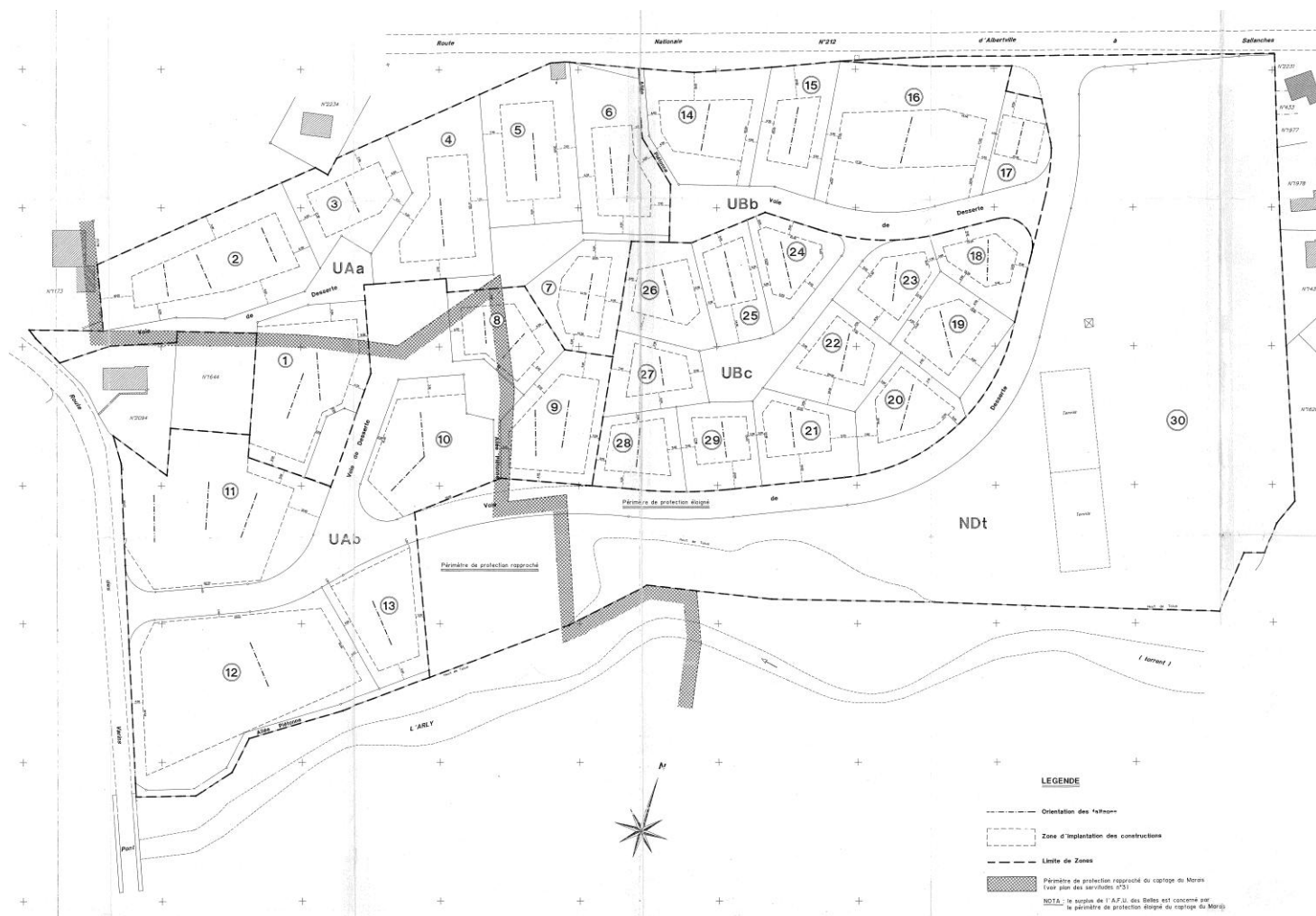
L'objectif est ici de chercher à préserver les qualités spécifiques de chaque bâtiment. Il est donc nécessaire que préalablement à toute intervention sur un édifice de cette famille, soit proposée une analyse détaillée de l'édifice et que le projet de restauration ou de rénovation soit argumenté, au regard des enseignements de l'analyse.

En guise de généralités, on peut toutefois proposer les préconisations suivantes :

- Les volumes généralement sobres des constructions ne doivent pas faire l'objet de modifications qui auraient pour effet de les rendre complexes. L'ajout de lucarnes ou de tout dispositif analogue en toiture doit être proscrit. En cas de réalisation d'une extension, celle-ci doit s'inscrire comme un complément du volume originel.
- Les parties boisées doivent impérativement être conservées ou restaurées en respectant une teinte sombre.
- Lorsque les parties boisées ont été décapées ou peintes de couleur claire, elles doivent être restaurées selon leur teinte sombre originelle.
- La réalisation d'isolation par l'extérieur est à éviter pour ne pas porter atteinte à la qualité architectonique de ces constructions.
- Les parties maçonnées seront obligatoirement de teinte blanche ou claire (le choix devant être induit par l'analyse de l'édifice).
- Lorsqu'il existe des motifs décoratifs sculptés ou peints, ils doivent être conservés ou restaurés.
- Les menuiseries sont de préférence en bois.
- Les volets doivent être restaurés selon leur conception d'origine.

Ces quelques règles de conduite ne doivent pas se substituer à l'élaboration d'un projet de restauration convenablement explicité et argumenté.

## FICHE N°02 - L'A.F.U DES BELLES



Plan de masse de l'Association Foncière Urbaine des Belles