

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA avec secteur UAfh

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les mobil homes
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les bâtiments agricoles ;
- les bâtiments d'élevage en général ;
- les constructions artisanales de plus de 250 m² de SHON ou présentant des nuisances pour le voisinage
- les constructions industrielles, usines, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m², sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Permis de démolir : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et non conforme ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que la destination ne soit pas dans les interdits de l'article 1 et nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, et 10 de la zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter le plan de prévention des risques et les périmètres de captages, ainsi que les prescriptions liées à ces documents et mentionnées dans les annexes du dossier de PLU.

Dans le secteur UAfh, toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter le schéma de principes des orientations d'aménagements.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.0 - Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies de moindre importance.

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique existante ou à projeter ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 3%.

3.2 - Voiries :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf empêchement technique et 12% de pente maximum.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

Des espaces libres devront être préservés en limite des voiries afin d'accueillir des zones de rejet pour la neige dans le cadre du déneigement de la station.

Dans le secteur UAfh, les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale par un anneau de 18 mètres de rayon minimum, afin de permettre aux véhicules

privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

4.3 - Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

4.4 - Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6-0 -Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1.50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6-1 - Implantation

Les constructions doivent être implantées à 2 m minimum des emprises publiques et des voies et à 5 m minimum de l'emprise des RD.

Les constructions annexes de stationnement pourront être implantées à 3 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie à l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

En cas de cession de terrain nécessaire à l'élargissement de la voie, chaque construction devra respecter les reculs mentionnés ci-dessus par rapport au futur tracé.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

Dans le secteur UAfh, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des emprises publiques et des voies.

6.2 –Clôtures

Pour les clôtures un recul pourra être demandé dès lors qu'elles seront susceptibles de faire obstacle ou de gêner la circulation notamment des engins agricoles, d'entretien, de sécurité et au déneigement.

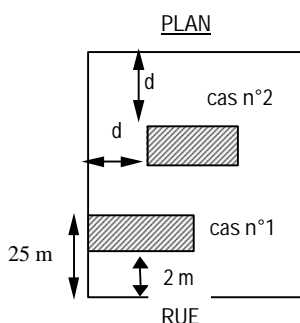
ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

7-0 - Généralités

Les débordements de toiture, jusqu'à 1.50 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-1 - Implantation

Les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines ; toutefois, sur une profondeur maximale de 25 m à partir des voies et emprises publiques, les bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limites séparatrices latérales.



Les annexes non habitables de stationnement peuvent être implantées jusqu' à 1.50 m de la limite séparatrice, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et que la longueur cumulée de la façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 9 m.

Des annexes non habitables de stationnement ouvertes sur au moins 2 faces pourront être accolées à l'habitation principale et s'implanter jusqu'à 1,50 m de la limite séparatrice à condition que leur surface ne dépasse pas 15 m² et que la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres.

Les autres annexes non habitables peuvent être implantées jusqu' à 1.50 m de la limite séparatrice, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m au faîtage et que leur surface ne dépasse pas 15 m².

En tout état de cause, chaque demande d'autorisation de construire concernant une annexe fera l'objet d'une étude spécifique et devra justifier d'une bonne insertion dans le site.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Dans le secteur UAfh, les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Implantation libre.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Dans le secteur UAfh , les constructions doivent être édifiées dans le respect du schéma de principes des orientations d'aménagement.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude en tout point de la face supérieure de la sablière et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 14 m, avec un maximum de 18 mètres au faîtage.

Secteur UAfh

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb doit être celle de la majorité des constructions avoisinantes.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Dispositions générales :

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

Les constructions, dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

11.1 - Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toute occupation du sol devra proposer un espace propre adapté au cahier des charges mis en place par la collectivité.

Traitement des façades

En règle générale, les façades seront réalisées à partir de l'usage d'un ou deux matériaux en plus de bois traité non peint. Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines.

Les annexes, extensions et terrasses seront assorties aux façades principales.

Dans le secteur UAfh, la teinte doit être celle de la majorité des façades environnantes.

Cas particulier

Les balcons : les garde-corps seront en bois et munis de palines inspirées de la tradition locale. Le profil horizontal apparent des balcons sera, soit revêtu de bois, soit peint en teinte sombre.

Les devantures de magasins devront être traitées en harmonie avec la façade de l'immeuble. Elles pourront comprendre une couleur en plus de celles utilisées sur la façade. La polychromie n'est pas limitée en façade sous arcades.

Les cages d'escalier, les halls d'entrée et les distributions d'appartements devront si possible être compris dans le volume de la construction et clos. Ils devront être couverts par les toitures.

Les locaux techniques des bâtiments ne devront en aucun cas être apparents de l'extérieur. Ils devront être intégrés, soit sous la toiture, soit en sous-sol.

Les terrasses sont autorisées et leurs surfaces non limitées dans la mesure où elles reposent sur du terrain naturel, ou sont aménagées par des éléments de soutènement inférieurs à 1,20 m et s'intégrant à l'environnement. A l'exception des terrasses commerciales, tous les éléments extérieurs de la construction (escaliers, etc.) seront recouverts par les débordements de toitures. Sur une profondeur de 1,20 m, les balcons de la construction seront recouverts par la toiture. Cependant, si l'architecture générale de l'habitation le permet et sous réserve d'une bonne insertion dans le site, leur profondeur pourra être portée à 2,20 m c'est à dire dépasser de 1,00 m l'aplomb du toit, sans pilier (admis jambe de force, angle de 45° par rapport à la façade) et uniquement pour les balcons du premier étage.

Les garages enterrés ou semi-enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation, et sous réserve d'être insérés dans le site.

Les terrasses commerciales devront faire l'objet d'une étude spécifique et justifier d'une bonne insertion dans le site.

Pour les constructions existantes, chaque demande d'autorisation de construire concernant une terrasse fera également l'objet d'une étude spécifique et devra justifier d'une bonne insertion dans le site.

Toitures

Toutes les constructions doivent être couvertes par des éléments de toiture à deux pans dont le sens du faîtage sera, de préférence, perpendiculaire aux courbes de niveau.

Seules deux exceptions peuvent être tolérées :

- 1 - le raccordement de deux systèmes de toitures pourra être réalisé par une couverture à pente unique ou par une terrasse si cela concerne moins de 20% de la surface couverte.
- 2 - les parkings souterrains s'ils sont végétalisés, l'ouvrage entièrement remblayé, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site. Les garages enterrés sont admis sous réserve de restituer le terrain naturel d'origine après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation.

Le matériau de couverture ne devra pas être brillant.

En référence aux ardoises grises de la région et aux tavaillons de bois, la couleur des matériaux devra être composée de nuances de gris ou de brun, les teintes trop sombres étant exclues.

Il pourra être utilisé des bardeaux d'asphalte, le cuivre pourra être employé, il y a, dans ce cas, intérêt à favoriser la création d'une patine vert de gris.

Les annexes et extensions avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les crochets ou barres à neige sont conseillés, ils sont obligatoires au-dessus de la cote 900 NGF.

Les panneaux solaires et les croupes sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble bâti.

Toutes les toitures, sauf les exceptions prévues à l'alinéa 1 ci-dessus, devront être inclinées par rapport à l'horizontale selon une pente comprise entre 35 et 60 %.

Si les versants sont de longueurs inégales, le rapport du plus grand au plus petit ne pourra excéder 2/1 ni être inférieur à 3/2, en tout état de cause il ne sera accepté qu'une seule pente de toiture par bâtiment.

Les débordements de toitures sont obligatoires avec un minimum de 1.20 m. Sur le 1/4 du linéaire de façade, le débordement pourra être compris entre 1 m et 1,20 m. En tout état de cause, ils devront être proportionnés aux dimensions du bâtiment.

Seules les ouvertures situées dans le plan de la toiture sont autorisées si elles occupent moins de 3 % de la surface de la toiture. Les chiens assis sont interdits.

Dans le secteur UAfh, la pente de toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes.

Volume apparent des constructions

Tout volume construit qui comprendrait une façade de plus de 250 m² devra être composé de plusieurs volumes apparents ; ces volumes apparents pourront être distingués par des différences d'alignement des éléments de façades complétés éventuellement par une diversification dans la répartition des matériaux.

Clôtures

Les clôtures devront être démontables et démontées pendant la saison touristique sur le domaine skiable : ski alpin, de fond et randonnées.

D'une hauteur maximale de 1.20 m, les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages lisses ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut en pierres apparentes de 0.40 m maximum de hauteur. Les essences à utiliser seront variées et du type local.

Dispositions spéciales pour les immeubles à caractère typique, pittoresque ou historique :

- Les immeubles classés en raison de leurs caractères typique, pittoresque ou historique., sont soumis aux servitudes suivantes, en cas de restauration, en tout état de cause, il sera demandé une documentation photographique.
- Volume : il est institué l'obligation de conserver les volumes existants à savoir qu'il ne sera admis ni surélévation, ni modification des pentes de toiture, ni augmentation de gros œuvre, ni démolition des murs extérieurs.
- Matériaux : les matériaux utilisés en cas de réparations ou de transformations seront les mêmes que ceux existants sur l'immeuble exception étant faite dans le cas d'utilisation de matériaux correspondants aux anciens usages (bois ou pierre).
- Caractère : en cas de réparations ou de transformations, le caractère des ouvertures (proportions et dimensions) et des ouvrages accessoires tels que balcons, galeries, menuiseries, consoles, charpentes apparentes, sous-faces visibles de toitures devra être conforme au caractère des éléments apparents des immeubles concernés.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 - Dispositions générales :

Les aires de stationnement propres aux ensembles immobiliers resteront parties communes.

La superficie minimale nécessaire au stationnement d'un véhicule devra être adaptée à l'opération envisagée. En tout état de cause elle devra respecter les normes AFNOR en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation d'utilisation du sol.

12.1 - Dispositions particulières :

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affecté à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction. Les places de stationnement seront accessibles en toutes saisons et seront localisées en dehors des voies et emprises publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions de bâtiments existants, et les transformations de bâtiments existants conduisant à la création de nouveaux logements à l'intérieur du volume initial :
 - Pour les logements collectifs :
1 place de stationnement couverte par tranche de 55 m² de surface hors œuvre nette, avec au minimum une place de stationnement couverte par logement. Les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.
 - Pour les logements individuels :
1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface hors œuvre nette, avec au minimum une place de stationnement couverte par logement.
- Pour les résidences de tourisme :
1 place de stationnement couverte par tranche de 55 m² de surface hors œuvre nette (non compris les surfaces communes mais uniquement celles liées à l'hébergement), avec au minimum une place de stationnement couverte par unité d'hébergement. Les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.
- Pour les rénovations de bâtiments existants à usage de logements :
le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude de faisabilité. En tout état de cause, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant, 1 place de stationnement par chambre, et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
- Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette
- Pour les salles de spectacle et de réunions : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité
- Pour les établissements d'enseignement du 1er degré : 1 place de stationnement par classe
- Pour les réhabilitations d'activités économiques :
le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude technique.

Pour les extensions de bâtiment, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte le projet d'extension. En ce qui concerne les changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte la différence de norme entre les deux affectations.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 m; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.0 –Généralités

Le long des voies ouvertes à la circulation publique sur une profondeur de 2 m ne seront admis que des espaces engazonnés sans plantations d'arbre ou arbuste.

13-1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

13-2 – Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

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

Les essences à utiliser seront du type local, feuillu et de basse futaie.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.