

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB/UBi

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

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

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation agricole.
- D'exploitation forestière.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- L'hébergement léger de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux répondant aux conditions fixées aux articles 2.2,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

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

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où :

##### **2.1 - Les constructions à usage**

2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
- Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.

2.1.3. : de commerces et d'artisanat existantes, appartenant à la catégorie des installations classées et ayant été régulièrement édifiées, seules les extensions limitées à 20% de la surface de plancher existante sont admises dans la mesure où elles sont justifiées par des impératifs techniques de fonctionnement et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- ne pas porter atteinte à la destination de la zone,
- atténuer les nuisances et dangers liés au classement
- et veiller à une bonne intégration de la construction dans le site.

##### **2.2 - Les travaux, installations et aménagements**

Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être indispensables aux constructions.

### **2.3 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. En tout état de cause, les prescriptions des articles 4 et 11 doivent être respectées.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **2.4 - Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme : néant**

#### *2.4.1. Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme*

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements dans les conditions prévues par l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

### **2.5 - Secteurs identifiés au titre du L.123-1-5 16°**

Pour le secteur délimité au document graphique réglementaire au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, à savoir *parcelle 688 pour partie sise à Grésy ou Les Huches*, 25% des logements de chaque programme à réaliser doivent être des logements aidés et respecter la répartition suivante des modes de financement : 20% en PLAI, 70 % en PLUS, 10% en PLS.

### **2.6 - Les risques induits par les canalisations de transport de gaz**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation de gaz sont les suivantes :

Diamètre de la canalisation (mm)	Zone de dangers significatifs (m)	Zone de dangers graves (m)	Zone de dangers très graves (m)
200	70	55	35

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effets les plus contraignantes.

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

### **ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

#### **3.2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 6,30 mètres de largeur dont 4,50 mètres destinés à la bande de roulement et 1,80 mètres aux circulations piétonnes ou cycles en site propre.

### 3.3 – Cheminement piétonnier

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

Certaines liaisons piétonnes à créer repérés au document graphique annexe font l'objet d'une servitude au titre du L123-2 c du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 4 –           DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être équipés d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

### Zone UB avec Assainissement Non Collectif :

En zone UB, il existe des secteurs construits ou non pour lesquels un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC de la 3CL est admis (liste des parcelles ci-dessous). Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont également admises.

La Chavanne - Chemins des Champs fleuris	OC 1073 – OC 1070 – OC 1071 – OC 1346 – OC 1347 – OC 1348
La Chavanne – Avenue de Lonnaz	AO 105 – AO 106 – AO 107 – AO 108
Chef-lieu – Route de Noyer	AM 419 – AM 327 – AM 601 – AM 600 – AM 603 – AM 602 – AM 599 – AM 605 – AM 598 – AM 517
Chef-lieu – Rue du Champ Menou	AM 468 – AM 498 – AM 436 – AM 471
Les Parrouses	AH 170 – AH 175 – AH 171 – AH 221 – AH 173
Le Thillier	AT 404
Avenue des 3 cols	AT 634 - AT 635 - AT 619 - AT 618
Champ Derry	AS 257
Les Crêtés	AL 283 - AL 282 - AL 18

Pour le secteur UBi

Toute occupation et utilisation des sols doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC de la 3CL. Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont également admises. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés. Dans tous les cas un système de rétention des eaux pluviales avant rejet conforme à la réglementation en vigueur doit être installé et figurer sur le plan masse.

4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

**ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

Pour le secteur UBi,

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées excepté en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement. Une superficie minimale de terrain pourra être exigée pour la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif.

**ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 9 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

### 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### 7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 7.1 – Implantation

Tout point de la construction doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume ou d'aspect.

### *Dans les îlots bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme*

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5 7°, les implantations doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

Les annexes non accolées à une construction existante peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres sans qu'aucune des façades longeant la limite ne dépasse 8 mètres.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 35% de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

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

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faitage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La différence de niveau entre le dessus de la sablière et le point du sol situé à l'aplomb avant et après terrassement est limitée à 6 mètres.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les gloriettes et pergolas.

### 11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

### 11.2 – Aspect des façades

#### Couleur

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

En tout état de cause, la teinte des façades doit être conforme au nuancier consultable en mairie.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal, tuiles écailles ou mécaniques vieillies.

#### Couleur

Les couvertures de toiture sont dans les teintes de brun à rouge flammé.

#### Pans et pente

Les toitures doivent avoir 2 pans minimum.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une pente comprise entre 0 et 70% est admise.

Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

Les constructions seront munies d'un avant toit de 1 mètre minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

Les éléments de toiture de type chiens-assis sont interdits.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m de hauteur.

**ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

12.1 – Règles de stationnement par fonction

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

- 2 places par logement dont 1 couverte.

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

*Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :*

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Pour les constructions à usage de bureau :*

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions à usage de commerce :*

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

*Pour les constructions destinées à l'artisanat*

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions destinées aux entrepôts*

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 13.1 - Traitement des espaces non construits

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires ; elles seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques. Il convient de se référer au cahier de recommandations paysagères joint en annexe du règlement.

### 13.2. Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

La suppression des arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.