

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Caractère de la zone Ua

Les zones Ua correspondent à des ensembles bâtis anciens, plus ou moins denses, réservés à l'habitat et aux activités dans lesquels l'objectif est la sauvegarde de leur caractère.

Les secteurs repérés au plan par l'indice « z » sont réglementés dans le cadre du PPR.

L'indice « s » indique que l'aménagement du secteur doit être compatible avec les activités sportives, de loisirs et culturelles liées à l'activité touristique estivale et hivernale de la commune.

Article Ua 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les installations classées autres que celles admises à l'article Ua 2.
- les dépôts non liés à des établissements classés autorisés en Ua 2 § 2.
- le stationnement des caravanes, le camping caravaning, les mobil homes.
- les affouillements ou les exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à une opération autorisée.
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière.
- les constructions destinées aux activités industrielles.
- les constructions destinées à l'entreposage.

En secteur Uas les constructions en superstructure sont interdites pour en garantir l'utilisation touristique hivernale et estivale à des fins de sports ou de loisirs.

Article Ua 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Rappels

- 1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).
- 1.2. Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques et des sites protégés.

2- Sont admis sous conditions :

- 2.1. Les constructions à usage :
 - d'hôtellerie à condition que les établissements conventionnent avec la commune selon l'article 342 du code du tourisme.
 - de commerces, d'artisanat ou d'établissement classé à condition qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
 - les annexes sur le même tènement que la construction principale.
- 2.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.3. Les dépôts liés aux installations classées suivantes :
 - les installations classées liées et nécessaires au fonctionnement des services publics
 - l'aménagement et l'extension des installations existantes classées liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de compatibilité avec l'habitat.
 - l'aménagement des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de rester compatible avec l'habitat

2.4. En secteur **Uas** sont admis :

- Les occupations et utilisations souterraines à condition qu'elles soient entièrement enterrées et qu'elles n'apportent aucune gêne à la pratique du ski et au travail des pistes ou aux autres activités sportives et de loisirs estivales ou hivernales.
- Les aménagements, équipements et les parkings à condition qu'ils soient liés à l'exploitation du domaine skiable et aux activités sportives et de loisirs estivales ou hivernales.

Article Ua 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

- 1.1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit selon les critères de l'article R111-2.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

- 2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.
- 2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3. Les voies privées se terminant en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ua 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordée au réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

- 2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 2.1.2. En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.
La construction doit pouvoir être directement raccordée aux réseaux publics d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.
- 2.1.3. L'évacuation des eaux usées « industrielles » dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément au règlement sanitaire départemental.
- 2.1.4. Les restaurants doivent être dotés d'un bac à graisse.
- 2.1.5. Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Aucun écoulement d'eau n'est autorisé sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans les zones soumises à des risques de mouvements de terrain, l'infiltration dans le sol sera interdite ou soumise à prescription.

2.3. Electricité – Téléphone – réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, ou aménagement pour rénovation ou changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments ou installations en communications électroniques très haut débit (fourreaux, ...).

Les réseaux d'électricité, de téléphone et numériques seront enterrés ou torsadés sur façade. Le coût supplémentaire est à la charge du pétitionnaire.

Article Ua 5 - Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

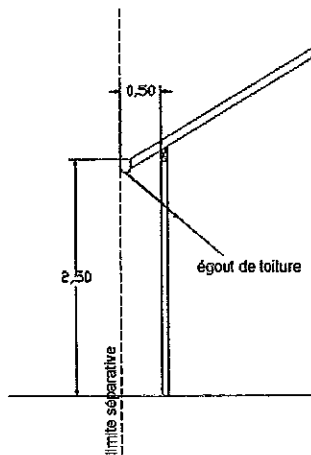
Article Ua 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. En l'absence d'indication au plan, les constructions nouvelles, extensions et reconstructions devront être édifiées à une distance de 2 m minimum du domaine public et des voies privées.
2. Les constructions ou parties de construction, à usage de stationnement, devront être implantées de manière à permettre le stationnement d'attente des véhicules hors de la voie publique.
3. Les rives naturelles des cours d'eau (temporaire et permanent) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux mais qui ne pourra pas être inférieur à 5 m.
4. Dispositions particulières au secteur **Uas** :
 - L'implantation des petits équipements techniques (transformateurs, locaux poubelles ou locaux à vélos) est libre, en dehors des passages skieurs identifiés sur le plan de zonage.
 - Les autres constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf indications contraires portées au document graphique. Moyennant le respect du principe de construction uniquement en souterrain celles-ci peuvent s'implanter en sous-sol au droit de l'alignement.
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : implantation libre.

Article Ua 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à H/2, avec un minimum de 4 m, H étant la hauteur à l'aplomb par rapport au terrain naturel avant travaux.
- 2 - Toutefois :
 - cette distance pourra être diminuée d'un mètre pour ce qui concerne les corniches, débords de toiture et balcons en encorbellement, sans lien direct avec le sol (poteaux, escalier, ...)

- les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :
 - si elles sont réalisées en sous-sol, la cote de référence étant prise au terrain naturel.
 - pour s'appuyer contre le mur aveugle d'une construction existante édifiée en limite de propriété, sur la propriété voisine, dans les limites du gabarit de celui-ci.
- les constructions annexes isolées du volume bâti principal (garages, abris de jardin...) sur le même tènement peuvent s'implanter en limite séparative (ou avec un recul de 0,5 m maximum) si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres sur limite, et leur longueur 8 m le long de la limite séparative où elles sont implantées,



- la réfection, l'aménagement, le changement de destination ou reconstruction des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
 - l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- 3 - Dispositions particulières au secteur **Uas** :
- Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative.
- 4 - Les rives naturelles des cours d'eau (temporaire et permanent) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux mais qui ne pourra pas être inférieur à 5 m

Article Ua 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Ua 9 - L'emprise au sol des constructions

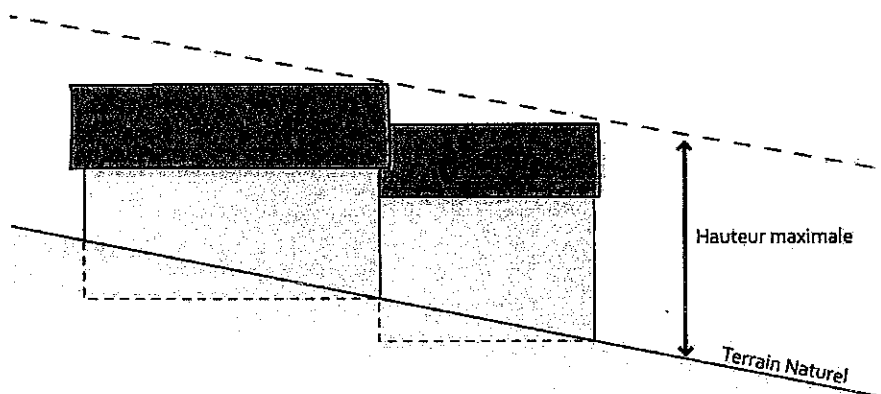
Non réglementé.

Article Ua 10 - La hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m.

La hauteur maximale d'une construction est la différence de niveau entre tout point de la construction et le terrain naturel à l'aplomb avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Un remblaiement d'une hauteur maximum de 1m et un déblaiement d'une hauteur maximale de 3 m par rapport au sol naturel pourront être tolérés.

2. Dispositions particulières pour les annexes isolées :

$h = 2,50 + d/2$ et $h \text{ max} = 6\text{m}$. (d = distance entre la limite et l'annexe).
Hauteur maximum sur limite de 2,50m

3. Dispositions particulières pour les transformations de toiture :

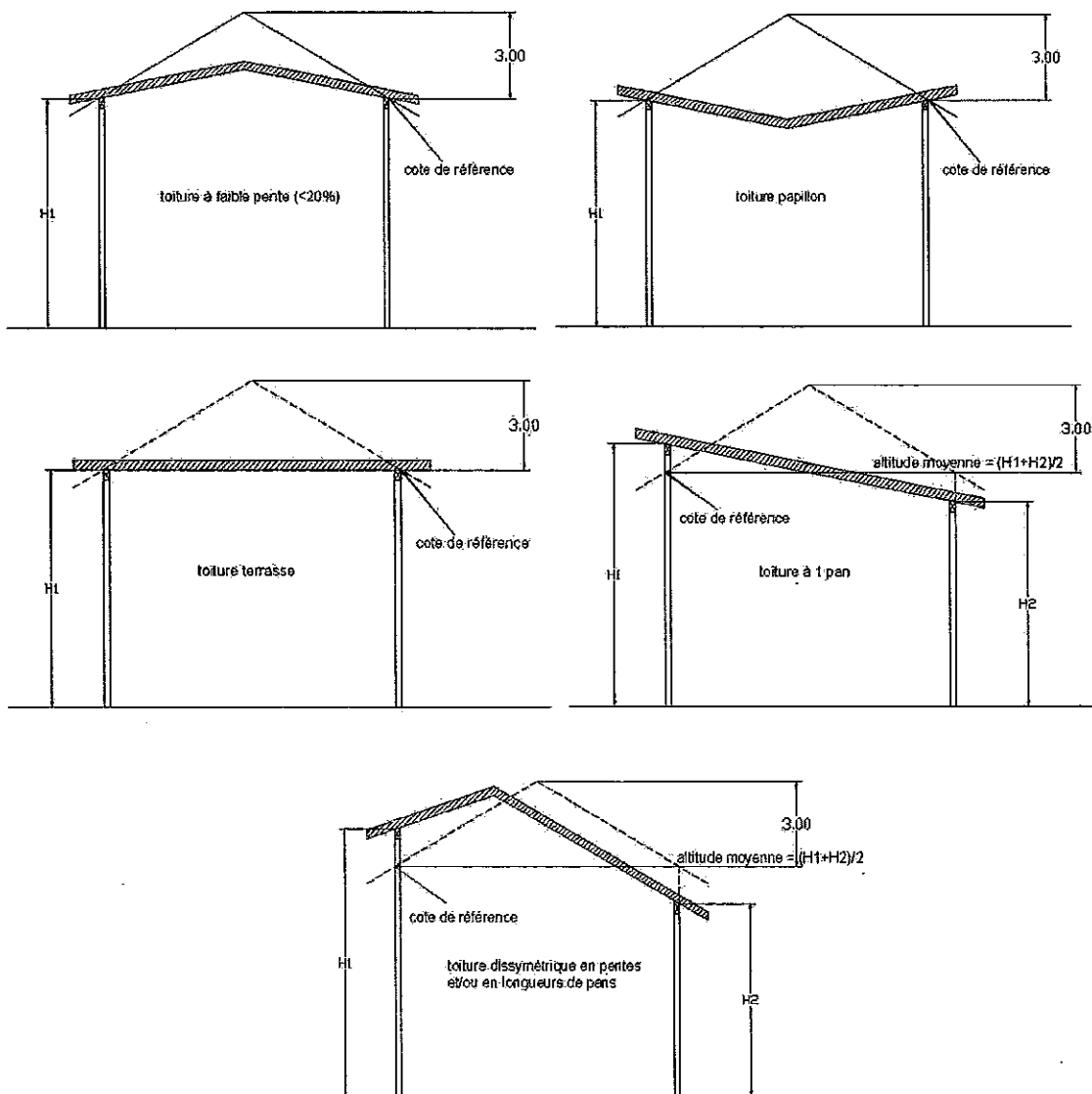
La hauteur maximum de la zone pourra être dépassée dans la limite de l'application des règles ci-dessous.

Dans le cas de **transformation de toitures terrasse** ou de **toitures à 2 pans à très faible pente** (inférieure à 20 %) ou de **toits papillon** en toitures à 2 pans :
La cote de référence de bas de pente imposée est définie conformément aux croquis ci-dessous.

Dans le cas de transformation de **toitures à 1 pan**, de **toitures à 2 pans dissymétriques** et de **toitures à plus de deux pans** transformées en toiture à 2 pans :
La cote de référence imposée sera la moyenne d'altitude entre les hauteurs la plus haute et la plus basse de pannes sablières (ou chainage) existants.

Dans tous les cas définis ci dessus, la hauteur du faîtage résultera de l'application des pentes définies dans le règlement, étant précisé que :

- dans l'hypothèse d'un dépassement de la hauteur maximale de la zone, la pente de toiture devra être de 35% ou la différence de niveau entre la cote de référence et le point le plus haut de la toiture ne doit pas dépasser 3m.
- dans le cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 20 mètres, le sens du faîtage principal devra être parallèle à celui de la plus grande des façades.
Dans cette hypothèse, la nouvelle toiture et les façades principales devront comporter des expressions de toits à 2 pans associés.



4 - Dispositions particulières aux Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Hauteur libre.

5 - Dispositions particulières au secteur Uas :

Non réglementé.

Article Ua 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Il est recommandé de prendre contact avec le service de consultance architecturale mis en place par la commune dès la première phase d'étude.

1. Le respect du caractère de l'environnement des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux employés.

2. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.
3. Les matériaux utilisés en extérieur, de préférence de type traditionnel, doivent présenter un aspect fini.
4. Les constructions d'aspect tout bois sont interdites.
5. Toutes les constructions et aménagements sont soumis aux servitudes d'architecture suivantes :

5.1. Maçonnerie

Les maçonneries apparentes telles que parpaings ciment et brique doivent être revêtues d'une finition type enduit bâtard de teinte neutre ton blanc cassé ou pastel (le blanc pur est interdit).

Une harmonie est à rechercher avec le ton dominant du secteur.

Dans le cas de maçonnerie de pierres apparentes, elles doivent être réalisées en moellons de carrière, selon la technique dite « à pierre vue ».

Les joints teintés en pierre appareillée sont interdits.

Les faux linteaux en pierre appareillée sont interdits.

5.2. Bardage

Ils doivent être d'aspect bois, disposés en larges planches.
Il est autorisé un maximum de 30% par façade.

5.3. Menuiserie

Les menuiseries extérieures et les portes de garages devront être d'aspect et de couleur bois. Le blanc est interdit. Les volets devront être d'aspect bois dans les teintes des volets du bâti ancien.

5.4. Garde corps

Les gardes corps de balcons, de terrasses et d'escaliers doivent être réalisés en bois ou en métal fin. Une transparence de 60% minimum est demandée.

5.5. Toitures

- 5.5.1 Sauf exception due à la conservation d'un bâtiment dans son volume antérieur, les toitures doivent obligatoirement être au minimum à deux pans minimum raccordées par le faitage avec croupes éventuellement inclinées, les pentes devront être comprises entre 50 et 90%. Les toitures à un pan sont autorisées en appentis accolés au bâtiment principal, avec la même pente que le toit existant.
Les débords de toiture seront de 0,80 à 1,00 m.
La couverture devra être de couleur gris ardoise.

- 5.5.2 Les couvertures en terrasses accessibles ou engazonnées ne sont autorisées que pour des annexes, et seulement lorsque ces constructions sont intégrées à un talus, ou attenantes à un bâtiment principal quand il est impossible de les couvrir par un toit.

- 5.5.3 Eclairage par le toit :
Les outeaux, les capucines, les jacobines, les fenêtres fennières et les fenêtres de toit sont autorisées. Ces éléments sont limités à 2 en nombre et à 5% en surface par pan de toiture.

5.5.4. Cheminées : elles seront placées dans le 1/3 supérieur du pan de toiture concerné et coiffées d'un couronnement traditionnel à l'exclusion d'aspirateur statique ou dynamique.

5.6. Clôtures

5.6.1. En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit :

- Par un mur en pierres apparentes jointoyées ou un mur enduit sur ses deux faces, d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté par un dispositif à claire voie. L'ensemble mur+ dispositif à claire voie devra être d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- Par un dispositif à claire voie depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- Par un mur en pierres apparentes jointoyées ou un mur enduit sur ses deux faces, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m.

5.6.2. Traitement des clôtures en bordure de voie publique:

Pour des motifs techniques liés au déneigement, La base de la clôture devra être composée d'un mur en pierres apparentes jointoyées ou un mur enduit sur ses deux faces, d'une hauteur minimale de 0,60 m et maximale de 1,20 m.

Toutefois, nonobstant les règles définies dans les alinéas ci-dessus, Les clôtures situées sur un itinéraire de ski repéré au plan devront être amovibles et enlevées avant l'ouverture de la saison hivernale.

5.7. Panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture ou en façade à condition qu'ils soient intégrés à la toiture (ou sur la façade) ou qu'ils soient en saillie de 20cm maximum par rapport à celle-ci et dans un plan parallèle.

5.8. Mouvement de sols liés à la construction

Un remblaiement d'une hauteur maximum de 1m et un déblaiement d'une hauteur maximale de 3 m par rapport au sol naturel pourront être tolérés. Dans la bande des prospectes, la pente maximum des talus sera de 70%.

Dispositions particulières au secteur Uas :

Non réglementé.

Dispositions particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

Article Ua 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 2,5×5 m en couvert, et 2,7×5,5 en extérieur par véhicule. Dans le cas de stationnements perpendiculaires de chaque côté de la voie celle-ci devra avoir une largeur de 6 m minimum.
3. Si le calcul du nombre de places nécessaires ne tombe pas sur un chiffre rond, celui-ci est arrondi au chiffre supérieur. En cas d'extension le calcul du nombre de places supplémentaires s'effectue sur la base de la surface nouvelle créée. En cas de changement de destination, le calcul s'effectue sur l'ensemble des surfaces ayant changé de destination.
4. Pour les constructions et les aménagements à usage d'habitation, il est exigé :

1 place de stationnement par tranche de 35 m² de Surface de Plancher, avec au moins 1 place par logement.

Dans le cas de constructions nouvelles, si le nombre de places ainsi calculé dépasse 10, la moitié des places, au minimum, devra être aménagée en extérieur et pourra être couverte (4 poteaux et un toit).

5. Pour les autres constructions et aménagements, il est exigé :
 - pour les commerces: 1 place pour 20 m² de surface de vente.
 - pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de Surface de Plancher.
 - pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres.
 - pour les hôtels dotés d'un commerce lié à la restauration : application de la norme la plus contraignante entre 2 places pour 3 chambres et 1 place pour 20 m² de surface de vente.
6. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation de création de stationnement prévue dans les alinéas ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
7. Toutefois, dans les vieux villages (le Col, Les Granges, les Choseaux-Ville, l'Archaz, Tigny, la Borgée, le Serroz, les Clôts, la Ruaz, les Verneys, les Etroits, Bonnenuit), en cas d'impossibilités de respecter les dispositions prévues dans les alinéas 4, 5, 6 des dispositions différentes sont applicables :
 - 7a) Exonération du paiement dans les cas de réhabilitation ou de réaménagement dans le volume existant sans changement d'affectation ni création de surface de plancher.
 - 7b) Application de l'alinéa 6 dans le cas de constructions neuves et pour les nouvelles surfaces créées lors d'un aménagement.
8. Pour les stationnements extérieurs, la pente du terrain après travaux, devra être inférieure à 8%.
9. L'accès aux stationnements doit présenter une pente inférieure à 12%. Une pente à 15% peut être autorisée en cas de problèmes techniques liés au terrain, à condition que cette rampe d'accès soit chauffée ou couverte afin de la rendre utilisable en toute saison.

Article Ua 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Un minimum de 30% d'espaces non imperméabilisé est demandé par tènement concerné.

Article Ua 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13 du règlement.

Il n'est pas fixé de COS pour ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.