

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

Caractère de la zone Ut

Les zones Ut correspondent à des ensembles bâtis anciens (hameaux et villages), dont la qualité remarquable conduit à prendre des dispositions spécifiques de sauvegarde de son tissu bâti et non bâti au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Leur urbanisation est considérée comme achevée.

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

Article Ut 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les installations classées autres que celles admises à l'article Ut 1.
- les dépôts non liés à des établissements classés autorisés en Ut 1 § 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 recevant des collectivités.
- les constructions destinées à l'activité agricole.
- les constructions destinées aux activités artisanales.
- les constructions destinées aux activités industrielles
- les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce, de bureau ou d'exploitation agricole et forestière.

Article Ut 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 autorisées à condition qu'elles soient liées à une reconstruction telle que définie par les articles qui suivent.

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
 - de bureaux ou de services
 - les annexes sur le même tènement que la construction principale.
- 2.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.3. L'aménagement des constructions existantes liées et nécessaires à une activité agricole, sous réserve de rester compatible avec l'habitat
- 2.4. La reconstruction des ruines est autorisée à l'identique si les ruines étaient présentes sur la Mappede Sarde, que le pétitionnaire apporte la preuve du volume et de l'aspect initial de la

construction ou, à défaut, respecte les hauteurs et volumes définis dans le présent règlement, dans le présent règlement et dans la mesure où le PPRNP ne l'interdit pas.

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

1 - Eau potable

Toute construction, installation 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 à la réglementation en vigueur.
La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public 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 Ut 5 - Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

En cas de démolition – reconstruction de tout ou partie du bâtiment, la nouvelle construction doit être implantée dans une bande de 0,50 m à l'intérieur de la parcelle depuis le nu extérieur du mur du bâtiment existant avant démolition.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : implantation libre.

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

En cas de démolition-reconstruction, la nouvelle construction devra reprendre l'assiette du bâtiment ancien à plus ou moins 0,50 m près, depuis le nu extérieur du mur du bâtiment existant avant démolition. Les dépassées de toiture sont autorisées dans la limite de 1,2 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : implantation libre.

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

Non réglementé.

Article Ut 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ut 10 - La hauteur maximale des constructions

En cas de démolition-reconstruction la hauteur imposée est celle du bâtiment initial à plus ou moins 0,50m. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

La hauteur des annexes est limitée à la hauteur des constructions existantes.

Article Ut 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'un 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% de bardage sur l'ensemble des façades de la construction et un maximum de 60% 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 faîtage 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

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%.

Article Ut 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.
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, Le Mollard, Le Villard, l'Archaz, Poingt Ravier, la Rivine), en cas d'impossibilités de respecter les dispositions prévues dans les alinéas 3, 4, 5 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 hors œuvre.
 - 7b) Application de l'alinéa 5 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 Ut 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces imperméabilisés pourront être augmenté au maximum de 10%.

Article Ut 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.