

## **ZONE AUafh**

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

#### **ARTICLE AUafh 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (définie par les articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme) 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 m<sup>2</sup>, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces.

#### **ARTICLE AUafh 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

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 constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter le schéma de principes des orientations d'aménagements.

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.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUafh 3 : ACCES 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.

### 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.

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 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 AUafh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 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 AUafh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE AUafh 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, ainsi que les saillies de balcons ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les dispositions ci après ne trouveront pas à s'appliquer lorsque la construction envisagée porte sur un agrandissement d'un bâtiment existant dans le prolongement des façades existantes à condition de ne pas aggraver le préjudice par rapport au recul existant avant l'extension.

#### 6-1 - Implantation

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des emprises publiques et des voies.

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.

#### 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 AUafh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,50 m, ainsi que les saillies de balcons ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les dispositions ci après ne trouveront pas à s'appliquer lorsque la construction envisagée porte sur un agrandissement d'un bâtiment existant dans le prolongement des façades existantes à condition de ne pas aggraver le préjudice par rapport au recul existant avant l'extension.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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.

### **ARTICLE AUafh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

### **ARTICLE AUafh 9 : EMPRISE AU SOL**

Les constructions doivent être édifiées dans le respect du schéma de principes des orientations d'aménagement.

### **ARTICLE AUafh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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 AUafh 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **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.

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.

Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.

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**

La teinte des façades doit être celle de la majorité des façades environnantes.

### **Toitures**

La pente de toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes.

### **Développement durable :**

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, en totalité ou partiellement.

En tout état de cause, la commission d'urbanisme devra donner son accord.

## **ARTICLE AUafh 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (définie par les articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme), 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (définie par les articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme), avec au minimum une place de stationnement couverte par logement.
  - Pour les résidences de tourisme :

1 place de stationnement couverte par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (définie par les articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme) (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 constructions à usage d'hôtel ou de restaurant, 1 place de stationnement par chambre, et une 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 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (définie par les articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme)
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (définie par les articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme)
- 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 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 AUafh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUafh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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