

ZONE AUg

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

ARTICLE AUg 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 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 m², sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces.

ARTICLE AUg 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.

Dans la zone AUgo les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve d'être intégrées au sein d'une opération d'aménagement.

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 AUg 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 une aire de retournement de dimension suffisante et dans le respect d'une insertion dans le site, 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 AUg 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 future station d'épuration de Flaine.
- 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 AUg 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUg 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 3 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 pour raisons de sécurité.

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 AUg 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

7-0 - Généralités

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.

7-1 - Implantation

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

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 la hauteur au faîtage de l'annexe ne dépasse pas 3,50 mètres et que la longueur ne dépasse pas la façade existante.

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 3,50 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.

ARTICLE AUg 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 AUg 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUg 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'ensemble des constructions, la hauteur maximale ne doit pas dépasser le gabarit R+5+Combles à l'amont des constructions.

ARTICLE AUg 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.0 - Dispositions générales :

Le parti architectural défini à proximité de la zone devra être poursuivi. Le projet devra faire l'objet d'un accord avec la commission urbanisme et l'Architecte des bâtiments de France et devra nécessairement s'intégrer dans le site afin de faire le lien entre les deux entités architecturales que sont Flaine historique et le hameau norvégien.

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Cas particulier

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.

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 et l'ouvrage entièrement remblayé.

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, les teintes trop sombres étant exclues. Le matériau de couverture sera de préférence le bac acier.

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 obligatoires au-dessus de la cote 900 NGF.

Les panneaux solaires, les croupes, jacobines, chiens assis et ouvertures en toitures 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 %.

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.

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 2,00 m (muret compris), les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages lisses ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un muret de 0,60 m maximum de hauteur. Les essences à utiliser seront variées et du type local. Les panneaux pleins pourront être autorisés, sous réserve d'être végétalisés ou agrémentés d'ornements floraux.

En tout état de cause, toute clôture devra obtenir l'autorisation de la Commission d'Urbanisme, et justifier d'une bonne intégration dans le site.

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 AUg 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.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- 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 par tranche de 55 m² 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 m² 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 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 commerces : le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, toutefois il sera exigé un minimum de 1 place de stationnement par 90 m² de surface de plancher (définie par les articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme) et par commerce.
- Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée, et à partir d'une étude technique.

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.

ARTICLE AUq 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 ou résineux, et de basse futaie.

Le pétitionnaire s'engage à composer dans cette zone une architecture s'intégrant aux paysages dans lesquels elle prendra place, avec le souci de conserver à ses derniers leur cadre originel. Lors des coupes d'arbres, une plantation de sujets équivalents en nombre et en qualité sera prévue sur le terrain même, ou le cas échéant sur une autre partie du site.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUq 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas limité.