

## **ZONE AU<sub>p</sub>**

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

#### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AU<sub>p</sub> 2.

#### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 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 d'avoir pour objet le stationnement des véhicules.

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 AU<sub>p</sub> 3 : ACCÈS 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.

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.

#### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 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 AUp 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AUp 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 bâtiments doivent être implantés à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

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.

### **ARTICLE AUp 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 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 AU p 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 AU p 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE AU p 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 AU p 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, 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.

Pour les façades, l'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité. Les matériaux de remplissage, destinés à être enduits, ne pourront rester apparents (briques, carreaux de plâtre, parpaings, briques pleines, etc...). Les bétons utilisés en façades extérieures pourront rester bruts de coffrage, seulement si ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

L'emploi des tôles est interdit. Seules sont autorisées les couvertures végétales.

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 AUp 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

**ARTICLE AUp 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUp 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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