

# RÈGLEMENT

## Champ d'application

Le présent règlement concerne le lotissement « Les Mortines », à destination d'habitation de typologie individuelle, sur la commune de La Giettaz.

## Portée des dispositions

Les dispositions du présent règlement complètent celles du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Giettaz. Elles s'appliquent conjointement avec celles du règlement de la zone concernée.

Pour cette raison, ces dispositions sont organisées suivant les mêmes codifications et objets d'articles qu'au règlement du PLU.

La colonne de gauche rappelle les dispositions du PLU. La colonne de droite indique les dispositions reprises ou complétées par le présent règlement.

<b>Dispositions applicables à la zone UD</b>	<b>Dispositions complémentaires applicables au lotissement « Les Mortines »</b>
<p><b><u>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u></b></p> <p><b>ARTICLE UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les ouvertures de carrières</li><li>- les dépôts</li><li>- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics autorisés.</li><li>- Les constructions à vocation industrielle ou agricole</li></ul> <p><b>ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</b></p> <p>La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, à l'exception des destructions par un phénomène naturel renouvelable (crue torrentielle, avalanche, etc...)</p> <p>Dans les secteurs UD soumis au PPR les constructions et installations doivent respecter les prescriptions du PPR annexé au présent PLU.</p> <p><b><u>SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</u></b></p> <p><b>ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE</b></p> <p><b>1 - Accès</b></p> <p>1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou</p>	

par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

2. 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. L'accès ou la sortie sur ces voies doit être soumis à autorisation du service gestionnaire.

3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

## **2 - Voirie**

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.

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.

Les voies publiques ou privées doivent ainsi comporter une pente maximum de 12% et une largeur minimum de 4 mètres. La pente peut être supérieure à 12% si elle est équipée d'une rampe chauffante.

Les accès situés à l'amont des routes départementales ou communales disposeront d'une plate-forme d'attente suffisante en bordure de route et les eaux pluviales seront évacuées en dehors de l'emprise routière.

Un seul accès sur une voie donnée sera autorisé par parcelle. Il pourra en être de même dans le cas d'une opération intéressant plusieurs parcelles.

La conception du projet doit prendre en compte la problématique du déneigement : stockage ou évacuation en dehors des voies et emprises publiques et des zones destinées au stationnement.

**ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes

**2 – Assainissement**2.1. Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales, et être raccordée au réseau public séparatif.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purin, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

2.2. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au schéma d'assainissement.

**3 – Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les accès à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille – avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

<p>Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux terrains.</p> <p><b>4 – Electricité – téléphone</b></p> <p>Les réseaux d'électricité et de téléphone sont enterrés.</p> <p><b>ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b></p> <p>Sans objet.</p> <p><b>ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de 7m par rapport à l'axe des voies communales et à 14m par rapport à l'axe de la route départementale.</p> <p>Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés jusqu'à l'alignement, à l'exception des antennes de télécommunication.</p> <p><b>ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</b></p> <p>Rappel : les règles du Code civil devront être respectées.</p> <p>1. <u>Constructions principales</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.</li><li>- Une tolérance de 1,5 mètres est admise pour les corniches, débord de toiture, escaliers,...</li></ul>	<p>Dans le périmètre du lotissement, les constructions de tous les lots devront être implantées à 2 m au minimum du bord enrobé, à l'exception de celles du lot n° 4 qui devront être implantées à 3,50 m minimum du bord enrobé.</p> <p>Toute clôture, toute plantation ou ouvrage (à l'exception des ouvrages souterrains) est interdit sur l'accotement de 50 cm situé de part et d'autre de la voie interne au lotissement.</p> <p>La mitoyenneté des projets est autorisée, en particulier dans le cas où des voisins s'entendent pour réaliser simultanément une construction en limite séparative à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.</p>
---	---

- La construction sur la limite séparative est autorisée pour les bâtiments mitoyens.

2. Annexes

- les garages enterrés sont autorisés soit sur la limite séparative, soit à 1 mètre au minimum de la limite séparative (distance comptée en tout point de la construction);
- les annexes non enterrées, à l'exception des piscines, sont autorisées soit sur la limite séparative, soit à 1 mètre au minimum de la limite séparative (distance est comptée en tout point de la construction). Les piscines (enterrées ou non) s'implanteront à 1 mètre au minimum de la limite.

3. Toutefois

- en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.
- Si les annexes de l'habitation telles que garages, buanderies,... ne sont pas traitées en sous-sol, elles devront être de préférence intégrées au volume principal.

4. L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est permise sans distance minimale aux limites.

**ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations

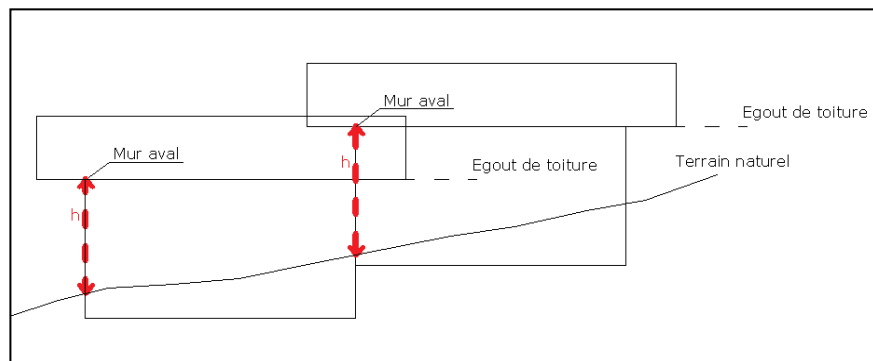
nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture dans l'alignement du mur le plus aval de la construction, entre :
  - L'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine
  - L'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux dans le cas contraire

2. La hauteur à l'égout de toiture des constructions ne doit pas excéder 8 mètres et ne doit pas dépasser la moitié de la longueur de façade pignon.

La règle de la proportion hauteur / longueur de la façade pignon ne s'applique pas pour les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (hors débords de toit et autres surplombs) et de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout de toiture.

3. Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume



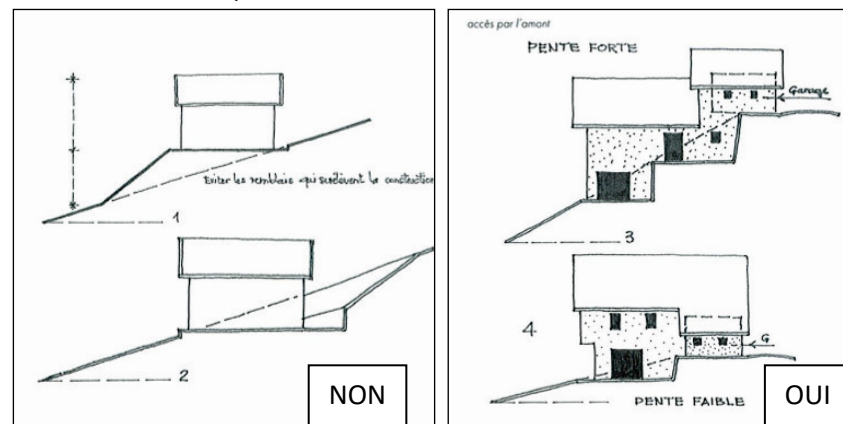
4. Dans le cas d'une construction non mitoyenne, la hauteur de la construction est limitée à 4,00 m sur la limite.

**ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

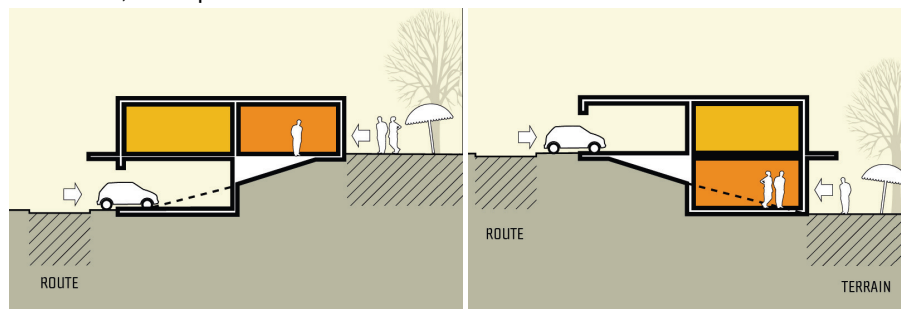
1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.



Source : extrait document du CAUE73

Les espaces de stationnement couverts ou non seront au plus près de la voie de desserte, ainsi que l'illustre le schéma ci-dessous.



Source : extrait document du CAUE



<p>3. Les nouvelles constructions devront s'apparenter aux anciennes sur 4 points au moins :</p> <p><u>3.1 Toiture :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Construction principale : la toiture aura deux pans à pente égale comprise entre 35 et 45% ; la longueur du pan le plus court sera au minimum de 70 % de la longueur du pan le plus long. Le faîtage du volume principal sera orienté parallèlement à la ligne de la plus grande pente des terrains</li> <li>Annexe accolée : <ul style="list-style-type: none"> <li>Si l'annexe est en façade pignon, la toiture sera à deux pans de pente identique à celle de la construction principale ou à un pan perpendiculaire aux pans de la toiture principale.</li> <li>Si l'annexe est en façade latérale, la toiture : <ul style="list-style-type: none"> <li>sera à un pan si le faîtage est parallèle à celui de la construction principale</li> <li>sera à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à celui de la construction principale</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>La pente sera identique à celle de la construction principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'annexe accolée pourra également être couverte par une toiture terrasse</li> <li>Annexe non accolée à la construction principale et non enterrée : la</li> </ul>	<p>Tout volume de remblai SUPERIEUR au volume de déblai à l'échelle de la parcelle est interdit afin d'éviter les maisons « sur butte ».</p> <p>La hauteur des talus est limitée à 3 mètres maximum (dénivelé total entre le bas et le haut du talus).</p> <p>La pente est limitée à 66 % maximum pour tous points du talus hors ouvrages de soutènement.</p> <p>Le soutènement est limité à 60 % de la hauteur du talus.</p> <p>Les enrochements, les pneus et les éléments de talus décors et les bâches plastifiées sont interdits.</p> <p>Le soutènement est limité à 60 % de la hauteur du talus.</p> <p>Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture.</p> <p>La souche de la cheminée sera de forme pyramidale tronquée.</p>
---	--

toiture sera à deux pans à pente égale comprise entre 35 et 45% ; la longueur du pan le plus court sera au minimum de 70 % de la longueur du pan le plus long ; le faîtage sera soit parallèle, soit perpendiculaire aux courbes de niveau

- Annexes enterrées : les avant-toits ou auvents des garages enterrés pourront n'avoir qu'un pan.

### 3.2 Volume

- Les volumes seront du type chalet. Les proportions suivantes seront sensiblement respectées : le rapport entre les façades latérales et les façades pignon sera compris entre 0,7 et 1,2.

$$(0,7 < \text{façade latérale} / \text{façade pignon} < 1,2)$$

### 3.3 Aspect du madrier

Les chalets à madriers seront en madriers équarris (taillés à angles droits, à l'équerre) et non pas en rondins.

### 3.4 Matériaux

- Les matériaux préconisés seront :
  - Pour les murs, la pierre à joints peu apparents, les crépis rustiques jetés à la truelle, les revêtements de bois de préférence de teinte naturelle (entre 1/3 et 2/3 de la surface des façades). Les façades pignons devront être habillées en bois pour moitié minimum, situé sur la partie supérieure.
  - Pour les toits : les ancelles ou tavaillons, le bardeau d'asphalte, la tuile ciment plate, la tôle prélaquée, tuiles métalliques, en teinte gris sombre ou noire. Les arrêts neiges sont obligatoires, si le matériau l'exige.
- 4. Avant-toits à l'égout : compte tenu des hauteurs de bardage imposées et par mesure de protection du bois, d'esthétique, la longueur de l'avant-toit, mesurée horizontalement, sera de :
  - au minimum ¼ de la hauteur mesurée entre le terrain après travaux et le dessus de la panne sablière si cette hauteur est inférieure à 6 mètres
  - 1,5 mètre au minimum si la hauteur mesurée entre le terrain après travaux et le dessus de la panne sablière est supérieure à 6 mètres.

Une unité de teinte des pierres de constructions ou des enduits, sur une même construction, doit être appliquée.

Les fausses pierres ou placages sont interdits.

Les enduits seront rustiques et de teinte proche du blanc.

Les teintes du bois seront naturelles.

Pour les toits : les ancelles ou tavaillons, la tôle prélaquée, en teinte gris sombre ou noire. Les arrêts neiges sont obligatoires, si le matériau l'exige.

Pour les avant-toits frontaux, ces dimensions seront à respecter dans ces proportions.

5. Dans la mesure du possible, les avant-toits au faîtage seront plus longs qu'à la panne sablière (proportion maxi 5%).
6. Les bardages devront être constitués de planches larges horizontales et/ou verticales.
7. Les volets roulants devront être dans des caissons intégrés discrètement à la façade.
8. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20m.
9. On évitera de préférence les volumes rajoutés, appentis, débarras. Les garages seront de préférence intégrés à la construction.
10. Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans la couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

#### ARTICLE UD 12 - 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 d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, accès compris.
3. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
4. Pour les autres constructions, il est exigé :
  - Pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les restaurants : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant
  - Pour les hôtels, résidences de tourisme : 1 place par chambre

A noter que pour les hôtels-restaurants, les exigences ne sont pas cumulatives.

5. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaire en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les clôtures opaques, claustras et brises-vues en limite de propriété sont interdits.

6. En cas de non réalisation du nombre de places de stationnement, il pourra être exigé une participation pour non réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme

**ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées. Les haies composées d'arbustes et d'arbres à feuillage persistant sont interdites.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet