

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone U correspond aux secteurs urbanisés et urbanisables de Cohennoz, dans lesquels les constructions peuvent se réaliser ou se modifier en fonction des caractéristiques propres à chaque secteur ou spécification indiqués aux documents graphiques.

La zone U comporte des secteurs où des dispositions spécifiques s'appliquent :

- **Les secteurs indicés « a »** correspondent à des constructions anciennes réservées à un habitat plus ou moins dense ainsi qu'à des activités non nuisantes.
 - **Le secteur indicé « av »** connaît des contraintes de topographie et de tissu bâti qui limitent la possibilité de créer des places couvertes.
- **Les secteurs indicés « b »** correspondent à des zones d'extension destinées à recevoir principalement des habitations de type collectif.
- **Les secteurs indicés « c »** correspondent à des zones d'extension destinées à recevoir des habitations de type individuel groupé ou clairsemé et éventuellement des petits collectifs.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées autres que celles nécessaires à la zone.
2. Les constructions à usage industriel.
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. Le stationnement isolé des caravanes.
5. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées.
6. Les bâtiments agricoles.
7. Les dépôts de toute nature.

Dans les secteurs Ua et Uav, le changement de destination des commerces est interdit.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Rappels

- Dans les secteurs indicés « z » qui signalent la présence de risques naturels, les constructions doivent respecter les prescriptions et recommandations du PIZ, annexé au présent règlement.
- Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation.
- En application de l'article R421-12, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable. (voir annexe 5.6 du PLU).
- En application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir (voirannexe 5.7 du PLU).

2 - Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U., d'une manière générale :

Lorsqu'un bâtiment n'est pas conforme aux règles du P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE U 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins qu'il ne soit desservi par une servitude de passage suffisante instituée 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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 **et** aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. **Pour les constructions abritant au maximum 2 logements, les parkings couverts non fermés peuvent être pris en compte dès lors que leurs accès et dimensions le permettent.**

ARTICLE U 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou **par** une conduite privée étanche qui justifie d'un suivi et d'une gestion organisés, conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

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.

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 aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des effluents agricoles est interdite dans le réseau public.

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.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Collecte des ordures ménagères

Les constructions ou ensembles de constructions de 800 m² de SHON ou plus devront comporter des dispositifs de stockage intermédiaires compatibles avec le dispositif en vigueur sur la commune, afin de permettre la continuité de la chaîne du tri sélectif.

ARTICLE U 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs Ua et Uav, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 2 m par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs Ub et Uc, les constructions devront respecter un recul d'au moins 10 m par rapport à l'axe des voies et au minimum 4 m de l'alignement.

Dans le cas de pente supérieure à 15 %, les garages peuvent s'implanter à 2,5 m de l'alignement.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les chemins ruraux font partie du domaine privé de la commune. Leurs limites sont donc considérées comme des limites séparatives.

Les constructions devront s'implanter à une distance de 10 m par rapport à l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

2 – Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, et à moins qu'il ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m, exception faite des débords de toitures, balcons, bow-windows, escaliers extérieurs, qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

3 - Dans les secteurs Ua et Uav :

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

4 - Dans les secteurs Ub et Uc :

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

5 – Les annexes

Les annexes peuvent être édifiées en limite séparative. En ce cas, la hauteur maximale en limite de propriété est fixée à 3 mètres à la panne sablière.

La panne sablière pourra être établie à l'aplomb de la limite séparative. Dans ce cas, les débords de toiture sont limités à 0,50 m.

La hauteur totale des annexes est limitée à 4,50 m.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment et tout point du sol existant à son aplomb, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Le sol existant se définit comme le terrain naturel avant travaux en cas de remblai et le terrain reconstitué en cas de déblai.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit d'une hauteur de :

- 12 mètres pour **les secteurs Ua, Uav et Ub**
- 9 mètres pour **le secteur Uc.**

Est autorisé un dépassement de hauteur dû à la réalisation de doubles toitures, pour les bâtiments existants ayant atteint la hauteur maximum autorisée, dans la limite de 0,30 m.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé qu'un service gratuit d'assistance architecturale est mis à la disposition du public par la commune. Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est vivement conseillé aux pétitionnaires de prendre contact avec l'architecte consultant avant l'élaboration du projet.

Les toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum. Les deux pans principaux doivent se rejoindre au faîtage.

La longueur d'un des deux pans doit être au minimum égale à un tiers de la longueur du pan principal de pentes égales, hors passées de toiture.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30% et 50%. Sur les bâtiments existants, les constructions peuvent conserver la pente de toiture existante.

Le matériau de couverture sera de couleur mat gris ardoise foncé. Les ancelles et tavaillons sont également autorisés.

Les appentis, SAS,... sont autorisés dans la pente du toit principal à plus ou moins 10%.

Les passées de toiture sont obligatoires, sur toutes les façades :

- **de 1,20 m minimum pour les bâtiments qui auront atteint la hauteur maximale autorisée,**
- **de 0,80 m minimum pour les autres bâtiments ; il est recommandé le respect d'un principe de proportionnalité harmonieuse,**
- **de 0,50 m minimum pour la façade des annexes édifiée sur la limite séparative**

Les fenêtres de toit sont seulement autorisées dans la limite de 1 pour 100 m² de toiture et par pan.

Seuls les outeaux sont autorisés.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les arrêts de neige sont obligatoires vis-à-vis du domaine public et sur tous les espaces utilisés par le public. De même pour la récupération des eaux de pluie.

Sauf habillage en bois traditionnel, les souches de cheminées ne devront pas excéder 1 m d'émergence amont par rapport au plan de la toiture. Pour les souches métalliques, la couleur devra respecter la couleur de l'enduit. Les conduits extérieurs doivent être habillés. Seules les mitres sont autorisées. Les aspirateurs dynamiques extérieurs sont tolérés pour les activités professionnelles dans l'impossibilité d'adopter une autre solution.

Les panneaux solaires sont autorisés seulement s'ils sont situés dans la pente de la toiture.

Les balcons :

Les balcons doivent garantir un maximum de transparence. Le barreaudage simple sera privilégié.

Le bois ou l'aspect bois :

La stratification systématique est interdite.

Au total, la proportion de bois ou d'aspect bois doit représenter 40% minimum de l'ensemble de la construction.

Les volets :

Les volets roulants sont acceptés. Le tablier doit être de couleur bois.

Les volets bois sont autorisés.

Les façades :

Les enduits doivent se référer avec les enduits locaux traditionnels locaux, de couleur ocre clair, blanc cassé, coquille d'œuf.

Les encadrements d'ouverture sont conseillés.

Les enduits à pierres nues affleurantes ne sont autorisés que sur les murs en pierre déjà existants.

Les pierres apparentes sont autorisées avec un appareillage traditionnel. Les pierres de parement sont interdites.

ARTICLE U 12 – 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 d'un véhicule est de 25 m², accès compris.
3. **Le décompte des places de stationnement se cacule par bâtiment, activités commerciales ou artisanales comprises. Il est exigé 3 places minimum par bâtiment.**
4. **Pour le secteur Ua, il est exigé 2 places pour la première tranche de 60 m² de SHON. Au-delà de cette première tranche, 1 place par tranche de 40 m² de SHON. 50% de ces places seront couvertes. Dans le cas de parkings souterrains comportant plus de 5 places, les box fermés sont interdits.**
5. **Pour le secteur Uav, il est exigé 2 places pour la première tranche de 60 m² de SHON. Au-delà de cette première tranche, 1 place par tranche de 40 m² de SHON. Les places pourront être aériennes ou couvertes. Dans le cas de parkings souterrains comportant plus de 5 places, les box fermés sont interdits.**

6. Pour les secteurs Ub et Uc, il est exigé 2 places pour la première tranche de 60 m² de SHON. Au-delà de cette première tranche, 1 place par tranche de 40 m² de SHON. 2/3 de ces places seront couvertes. Dans le cas de parkings souterrains comportant plus de 5 places, les box fermés sont interdits.

ARTICLE U 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La plantation de résineux est interdite.

Les haies sont interdites, les bosquets d'arbres sont autorisés dès lors qu'ils sont réalisés avec des espèces locales.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

En Ua, le Coefficient d'Occupation du Sol résulte de l'application des articles U2 à U13 ci-dessus.

En Ub, le Coefficient d'Occupation du Sol maximal est fixé à 0,40.

En Uc, le Coefficient d'Occupation du Sol maximal est fixé à 0,25.