



VALLÉE DE CHAMONIX MONT-BLANC

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Vallée de Chamonix • Mont-Blanc

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE Servoz

4 - RÈGLEMENT ÉCRIT

Arrêt projet
Février 2026

SOMMAIRE

Préalable :

- Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLU.
- pour connaître l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales, aux prescriptions graphiques spécifiques et au règlement propre à chaque zone.

SOMMAIRE	2
----------	---

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	5
II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	5
III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES	6
IV. LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES	15
V - DEFINITIONS	19
VI - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	32

TITRE 2 PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES

I. BATIS D'INTERET PATRIMONIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19	41
II. SECTEUR D'INTERET PATRIMONIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19	41
III. ARBRES, PARCS ET VERGERS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19	42
IV. JARDINS ET POTAGERS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19	42
V. MURS ET MURETS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME	43
VI. PETIT PATRIMOINE REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19	43
VII. ZONES HUMIDES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	44
VIII. ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23	45
IX. COURS D'EAU EN LISTE 1 AU TITRE DE L'ARTICLE L214-17 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT ET REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23	46
X. SENTIERS ET ITINERAIRES PIETONNIERS ET/OU CYCLABLES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38	46
XI. LINEAIRE DE DIVERSITE COMMERCIALE DEFINI AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16	46
XII. SECTEUR D'APPLICATION DE LA SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-14-146	46
XIII. LES EMPLACEMENTS RESERVES	47

TITRE 3 - ZONES URBAINES

ZONES URBAINES - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS URBAINS MIXTES UA/UB/UH

ZONE UE : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS URBAINS SPECIALISES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF STRUCTURANTS

TITRE 4 ZONES À URBANISER **72**

ZONES 1AU(INDICEES) - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT **73**

TITRE 5 - ZONES AGRICOLES **80**

ZONES A : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **81**

TITRE 6 - ZONES NATURELLES **98**

ZONES N : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **99**

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de SERVOZ.

II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Servoz est divisée en :

ZONES URBAINES (U) :

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La **zone UA**, correspondant à la centralité urbaine des polarités principales : le Bouchet, Le Vieux Servoz, Le Mont. La zone UA comporte :

- un **secteur UA_h**, dédié aux hébergements touristiques et à la restauration.

La **zone UB**, correspondant aux secteurs périphériques à densité intermédiaire à dominante résidentielle

La **zone UH**, correspondant aux Hameaux. La zone UH distingue :

- un **secteur UH_a** pour les hameaux anciens, denses et accueillant des constructions massives et anciennes : L'Essert / Fieugerand / La Cote / Moulins d'en Haut.
- un **secteur UH_b** pour le hameau récent des Barbolets pour encadrer les possibilités de densification de ce hameau éloigné.

La **zone UE** correspond aux secteurs d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif structurants, dont la vocation ou l'emplacement en fait des éléments repères dans l'armature urbaine du territoire.

ZONES A URBANISER (AU) :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. La zone 1AU correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les OAP précisent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Elle comprend les secteurs :

- le **secteur 1AU_a** : secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat pour renforcer la centralité (OAP Sous les Terres)
- le **secteur 1AU_b** : secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat pour permettre une densification raisonnée des secteurs périphériques (OAP Les Maraîches, Le Vieux Servoz Nord, Sainte Croix, Les Moulins d'en bas)
- le **secteur 1AU_r** : secteur à urbaniser en renouvellement urbain pour diversifier les fonctions de la centralité sur le site des Praz.

DISPOSITIONS GENERALES

ZONE AGRICOLE (A) :

La zone A correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants). Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage.

La zone A se compose des secteurs :

- La **zone A**, zone agricole.
- Le **secteur Aa**, secteur correspondant aux alpages
- Le **secteur Ap**, secteur agricole à forte qualité écologique et paysagère

La zone A comporte également trois STECAL :

- **STECAL n°1** correspondant à un bâtiment à usage artisanal au Mont
- **STECAL n°2** correspondant au site de Notre Dame des Monts
- **STECAL n°3** correspondant au site des Combes

ZONES NATURELLES (N) :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N se compose des secteurs suivants :

- La **zone N**, secteur naturel général correspondant aux secteurs à risques forts, aux cours d'eau, étangs et autres espaces naturels à préserver (notamment les espaces boisés et forestiers),
- Le **secteur Nb**, secteur des réservoirs de biodiversité,
- Le **secteur Ne**, secteur dédié aux équipements et installations de sports et loisirs dans lequel il est admis la gestion et le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif,


La zone N ne comporte aucun STECAL.

III. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

III.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentairement à la pièce n°5 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement.

DISPOSITIONS GENERALES

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	Application
OAP sectorielles 	Périmètre identifié au document graphique
OAP thématique A « Qualité des projets et adaptation au changement climatique »	Zones U et 1AU.
OAP thématique B « Densification du tissu bâti »	Zones U
OAP thématique C « Milieux naturels et continuités écologiques »	Ensemble du territoire communal
OAP thématique D « OAP patrimoniale : patrimoine bâti et patrimoine paysager »	Éléments repérés au titre de l'article L151-19 CU + Secteurs d'intérêts patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 CU + Secteurs d'éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-19 CU

III.2 REGLES GRAPHIQUES

Pour toutes les règles graphiques, les dispositions non représentées au document graphiques relèvent du règlement écrit et les dispositions générales (qui constituent les modalités d'application du règlement) s'appliquent dans tous les cas.

III.3 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 9 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite et motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée

III.4 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de **dix ans** est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le projet de reconstruction devra obligatoirement être conforme aux dispositions des PPRNP.

La reconstruction à l'identique peut toutefois intégrer des modifications de l'aspect extérieur des façades et des toitures du bâtiment détruit ou démoli, sous réserve du respect des dispositions générales ainsi que des articles 5-2 et 5-3 du règlement applicable au secteur concerné.

DISPOSITIONS GENERALES

III.5 DEMOLITION

Le permis de démolir est exigé pour toute démolition située sur tout le territoire communal, en application de la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007 (cf. délibération annexée du PLU – pièces 4-3).

III.6 CLOTURE

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal (cf. délibération annexée du PLU – pièces 4-3).

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à déclaration préalable.

III.7 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement de zone applicable, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

Les travaux sur les bâtiments existants non conformes au règlement applicable à la zone sont aussi autorisés, à condition qu'ils aient pour objet la mise en œuvre des prescriptions du PPRNP, sans création de nouveaux espaces d'accueil (habitation).

III.8 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

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, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des adaptations à l'article 5 pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS GENERALES

III.9 DEROGATIONS AUX REGLES DE VOLUMETRIES

Sont admises :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 5 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 4.4
- Les implantations dans les marges de recul uniquement dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique.

Il pourra être dérogé aux règles de l'article 4 dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

III.10 SECURITE DES ACCES

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il pourra également **être refusé ou n' être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment :

- de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration,
- de la nature et de l' intensité du trafic,
- des contraintes liées au déneigement et conditions hivernales des voiries.

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets, déneigement, ...) d'opérer un demi-tour.

III.11 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues

DISPOSITIONS GENERALES

depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constatés dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

III.12 PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

Dans les secteurs délimités par le PPRNP, il convient de se reporter aux dispositions du PPRNP en vigueur, tel qu'annexé au PLU.

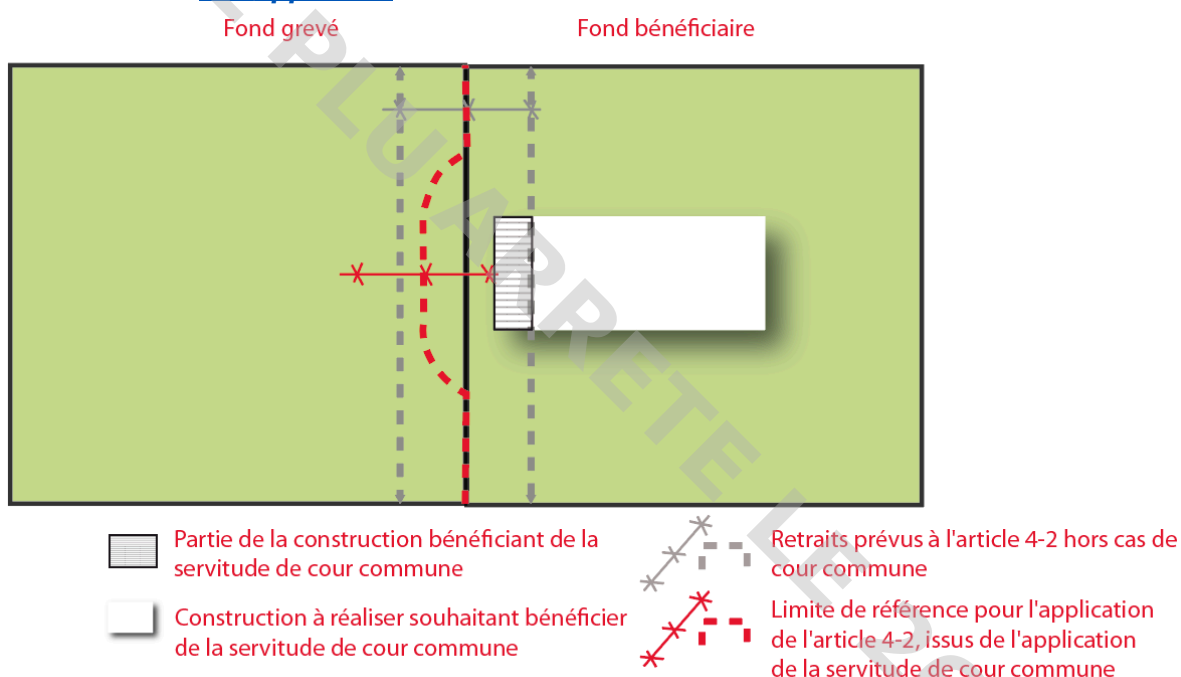
Pour rappel, le PPRNP comporte différents volets avec chacun ces prescriptions propres.

III.13 SERVITUDES DE COUR COMMUNE

1. Modalité d'application

L'usage de la servitude de cour commune prévue à l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme conduit à appliquer particulièrement l'article 4-2 de chaque zone.

Schéma illustratif non opposable



2. Zoom sur Les conséquences de l'application de l'article 4 pour le fonds grevé

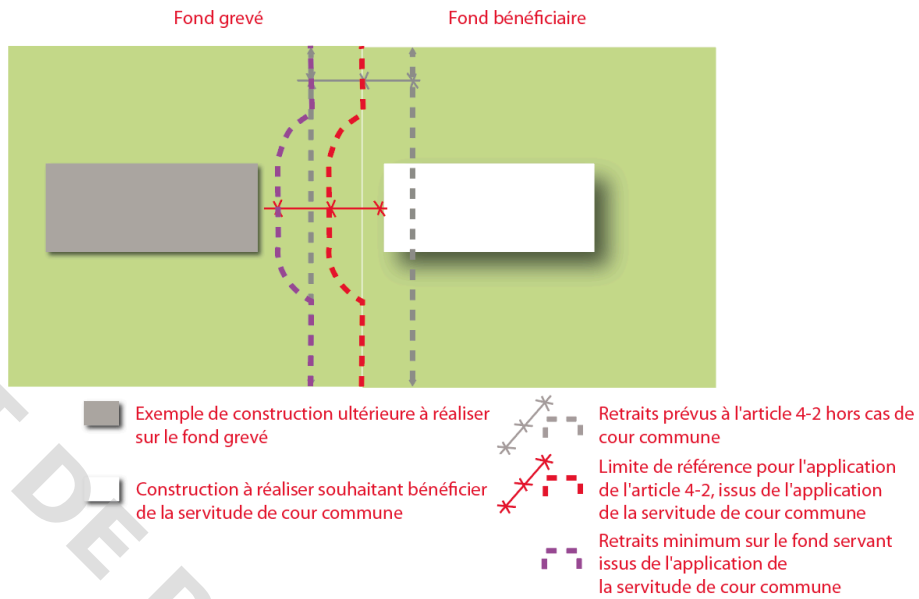
L'application de l'article 4-2 pour toute construction, en surface ou en sous-sol, envisagée sur le fonds grevé par toute servitude de cour commune (= fonds servant) conduira à prendre comme limite séparative de référence la ou les limite(s) extérieures de la ou des bande(s) de recul résultant de l'application de toute(s) servitude(s) de cour commune ayant été instaurée(s) et grevant ledit fonds.

Il est entendu :

- que la superposition de servitudes réciproques de cour commune n'est pas autorisée afin de ne pas dénaturer l'application de la règle instaurée à l'article 4-2 de chaque zone
- que les dispositions de l'article 4-3 de chaque zone ne s'appliquent pas entre les constructions situées de part et d'autre de la limite de référence.

DISPOSITIONS GENERALES

Schéma illustratif non opposable



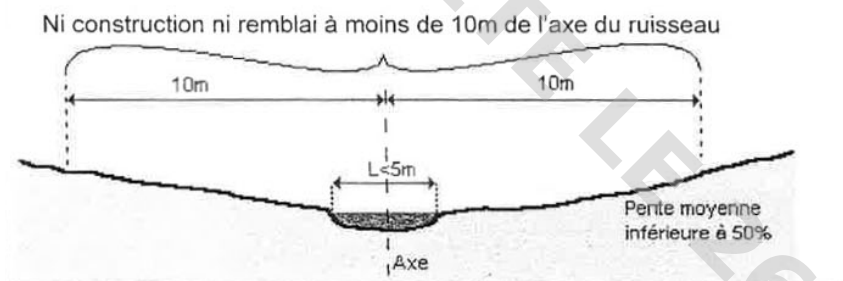
III.14 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (débord de toit compris).

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

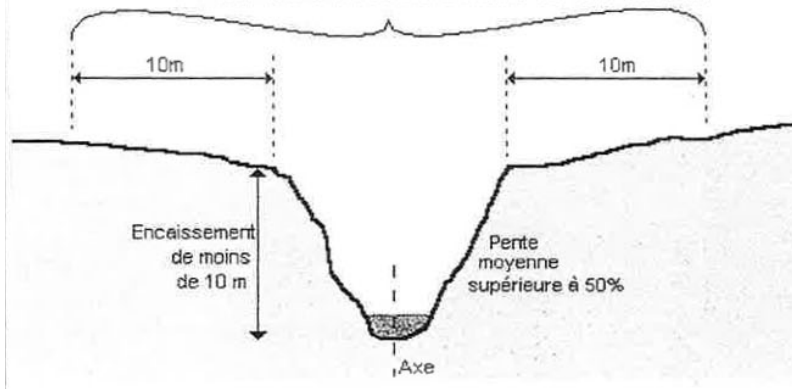
Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)

Largeur du lit (L) inférieure à 5m



Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur

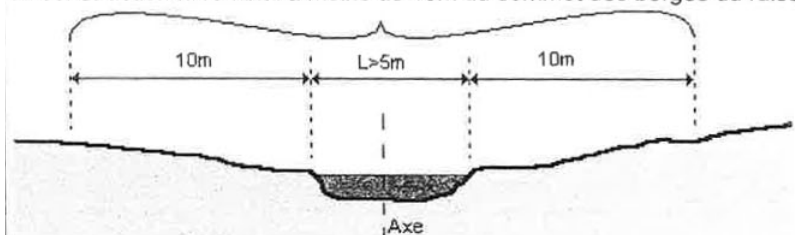
Ni construction ni remblai à moins de 10m du ravin



DISPOSITIONS GENERALES

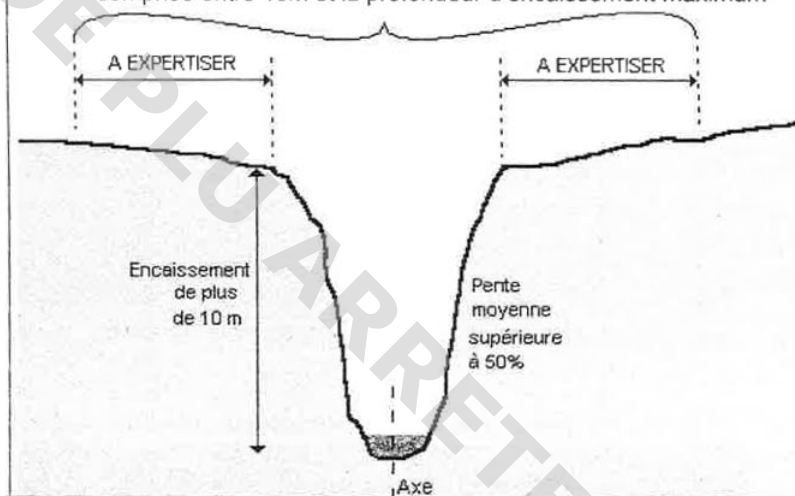
Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%) Largeur du lit (L) supérieure à 5m

Ni construction ni remblai à moins de 10m du sommet des berges du ruisseau



Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur

Délimitation de la bande inconstructible à expertiser sur le terrain, comprise entre 10m et la profondeur d'encaissement maximum



RTM-Décembre 2004

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux cours d'eau concernés par les règles du Plan de Prévention des Risques (PPR).

III.15 DESSERTA PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail (sauf les annexes telles que définies ci-après) ou à l'accueil du public doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définie dans la carte de zonage de l'assainissement et annexé au présent PLU :

Toute construction ou installation nouvelle (sauf les annexes telles que définies ci-après) doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement conformément aux recommandations inscrites au schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Dans les zones d'assainissement non collectif définie dans la carte de zonage de l'assainissement et annexé au présent PLU :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un

DISPOSITIONS GENERALES

dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées dans le schéma directeur d'assainissement.

Cette possibilité de mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel concerne les secteurs UH, A et N.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire et tenir compte du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Les ouvrages de rétention devront être conçus pour assurer un débit de fuite fixé au règlement Eaux pluviales. (cf. annexes sanitaires).

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.

Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

De manière générale et complémentirement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, excepté les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

DISPOSITIONS GENERALES

Collecte des déchets

Toute opération d'ensemble devra être dotée de locaux, suffisamment grands pour permettre une collecte séparée des déchets ou conformément à toute préconisation postérieure de l'organisme gestionnaire.

Dans le cas où ces locaux spécialisés seraient situés à l'extérieur du bâtiment principal, l'annexe fonctionnelle devra être positionnée en accord avec l'autorité compétente et masquée par des aménagements la dissimulant depuis les voies publiques.

Pour les opérations d'immeubles collectifs et opération d'aménagement d'ensemble : obligation de réalisation d'un composteur de bio déchets à usage collectif.

III.16 MAINTIEN DES ACCES AGRICOLES

Tout projet doit tenir compte et préserver les accès existants aux tenements agricoles voisins.

Ces emprises doivent être préservées ; toutes constructions, installations et aménagements y sont interdits. Le libre passage doit être maintenu.

III.17 PRISE EN COMPTE DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Les secteurs affectés par le bruit de la RN205 devront respecter les isolements acoustiques conformément à l'arrêté n°2011249-0024 du 6 septembre 2011 joint en annexe du PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieur.

III.18 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique, recensées en annexe du PLU, s'imposent en sus du présent règlement (protection des sites inscrits, périmètres de protection de captage d'eau potable, servitude d'occupation, de submersion relative à l'utilisation de l'énergie des cours d'eau, lignes électriques, plan de prévention des risques...).

En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages de Béton, des Gaillands et du Torbio, se référer aux arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique en annexe du PLU.

DISPOSITIONS GENERALES

IV. LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

IV.1 MODALITES DE CALCUL DES RECULS (ARTICLES 4-1, 4-2 ET 4-3)

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appliquées lot par lot.

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu de la façade**, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées aux articles 4 propres à chaque zone (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débords de toitures jusqu'à 1,40 m
- Les balcons ou tout ouvrage en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,40 m.
- Les escaliers à l'air libre jusqu'à 1,40 m
- Les passerelles non closes d'accès aux constructions
- Les garde-corps uniquement pour des raisons de sécurité ;
- Les murs de soutènement ou de remblai inférieurs à 2m de hauteur
- Les soutènements en terrasse, par palier

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

EN OUTRE, pour l'article 4.1 :

Entrent dans le champ d'application de l'article 4.1 les voies et emprises publiques ainsi que les chemins ruraux.

EN OUTRE, pour l'article 4.2 :

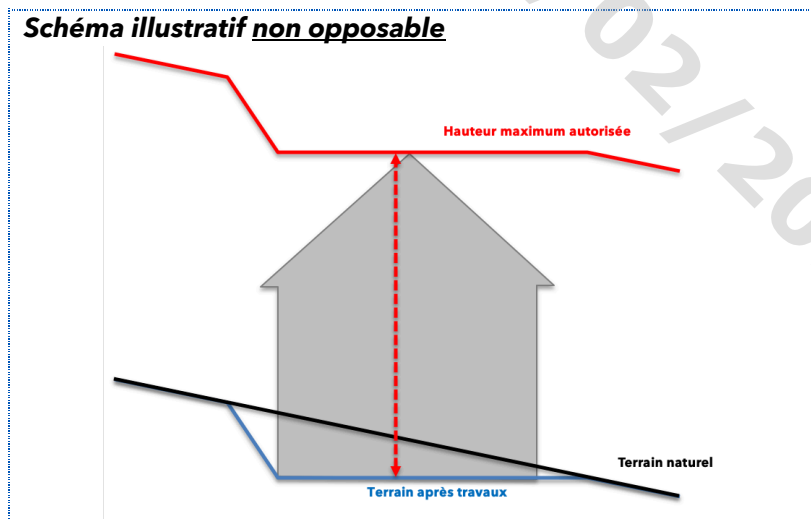
Les reculs par rapport aux limites séparatives s'appliquent également par rapport aux voies privées ouvertes ou non au public

IV.2 MODALITES DE CALCUL DE LA HAUTEUR (ARTICLE 4-4)

1. Mode de calcul général

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

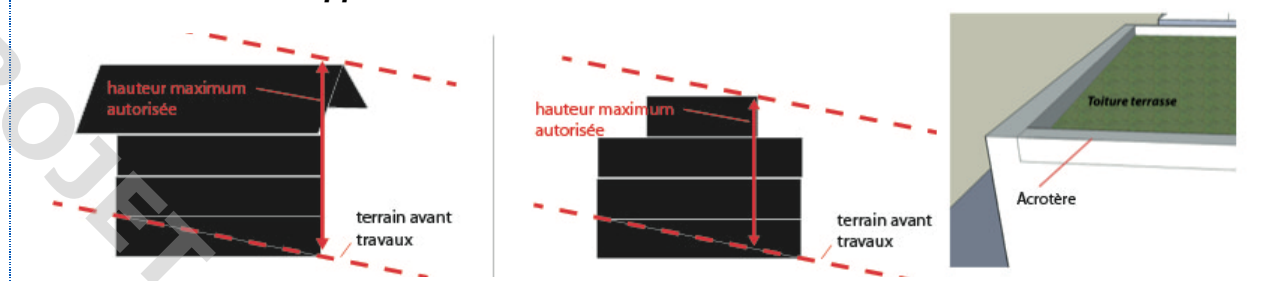
La hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faîtage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades **avant et après** terrassement.



DISPOSITIONS GENERALES

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Schéma illustratif non opposable



Sont exclus du calcul de la hauteur :

- Les installations techniques tels que les édicules, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, à la sécurité (garde-corps sur les attiques), les cabines d'ascenseurs ou autres superstructures. Ils peuvent dépasser du volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture dans la limite de 1 m et sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration ;
- Les éléments décoratifs ;

En cas de démolition, le terrain naturel à prendre en compte est le terrain naturel avant démolition.

IV.3 MODALITES DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL (ARTICLE 4-5)

L'emprise au sol des constructions, au sens du Code de l'Urbanisme, correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection verticale du volume de la construction sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises),
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.40m par rapport au terrain naturel,
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1m maximum,
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment,
- Les murs de remblai,
- Les murs de soutènement,
- Les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme,
- Les annexes non closes.

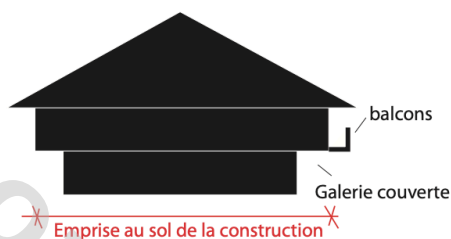
Les rampes d'accès perméables d'une déclivité supérieure à 2%, ainsi que l'emprise des piscines sont comptabilisées dans le CES.

Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) est calculé sur la base de la superficie du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

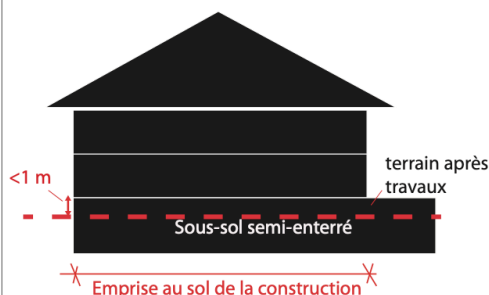
Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

DISPOSITIONS GENERALES

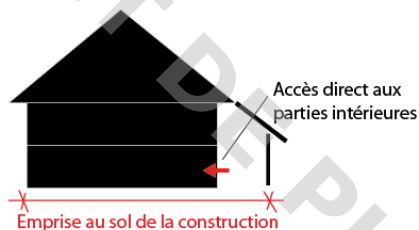
Cas des balcons et des galeries couvertes



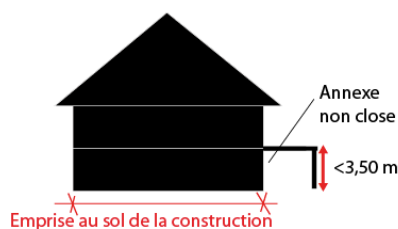
Cas des sous-sol



Cas d'un auvent ou terrasse couverte



Cas des annexes non closes



Cas d'un terrain en pente

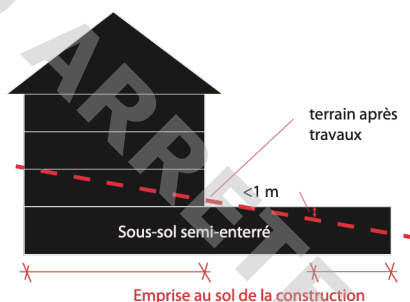
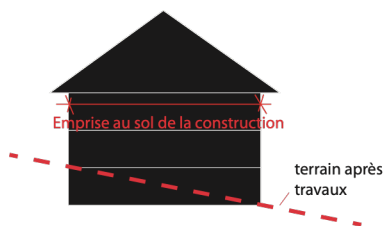


Schéma explicatif

IV.4 MODALITES DE CALCUL DES LINEAIRES DE FAÇADE (ARTICLE 5)

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 mètre par rapport au terrain naturel et après travaux au plus défavorable.
- Les escaliers à l'air libre
- Les balcons et les terrasses ouverts uniquement y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les systèmes de ventilation et de climatisation
- Les décrochés de façade (voir schéma non opposable).

Schéma illustratif non opposable.

Mode de calcul du linéaire de façade



Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

Nota : les constructions jumelées ou accolées sont considérées ici comme étant un volume unique.

DISPOSITIONS GENERALES

IV.5 MODALITES DE CALCUL DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE (ARTICLE 6-1)

Se référer au lexique général pour la définition d'un espace vert de pleine terre.

Les espaces verts de pleine terre sont des surfaces végétalisées non couvertes, non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

La part d'espaces verts de pleine terre s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

Les espaces verts de pleine terre sont répartis au sol, et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

Dans la mesure où la surface de ces constructions ou ouvrages est difficilement mesurable, la superficie occupée par les murs de soutènement ou de remblais, ainsi que les murs de clôture est considérée comme neutre dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, le coefficient d'espaces verts de pleine terre exigé est déterminé zone par zone pour chaque partie du terrain.

IV.6 MODALITES DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 7)

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sous réserve d'autorisation du gestionnaire de la voirie.

En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération et situé à moins de 200 mètres de ladite l'opération,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation, uniquement en cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées dans les conditions prévues ci-avant. Pour rappel, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans ce cadre, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le nombre de places réalisées fixé par les dispositions du règlement en fonction de la zone est calculé selon la règle du nombre défini par l'entier N le plus proche (N,5 étant arrondi à N+1).

En cas de changement total ou partiel de destination d'une construction existante (donc hors cas de démolition-reconstruction), la règle régissant la future destination s'applique aux surfaces concernées par cette modification.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

En cas d'extension d'un bâtiment existant (sans création de nouveau logement) aucune place supplémentaire ne sera exigible.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes.

DISPOSITIONS GENERALES

V - DÉFINITIONS

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

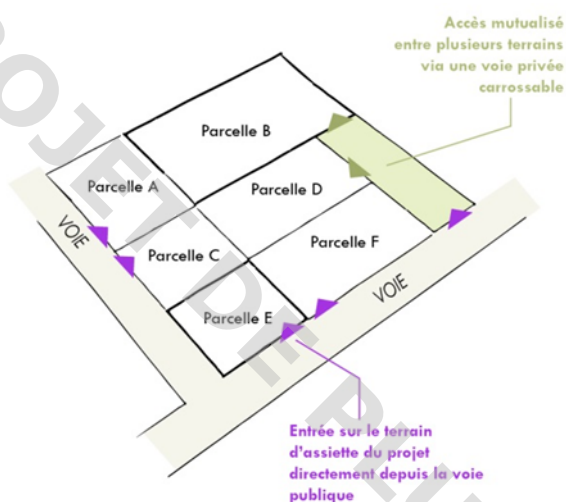


Schéma explicatif des accès

Pour les immeubles de logements collectifs, les règles de l'accès concernent également les circulations de véhicules automobiles en intérieur des bâtiments.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

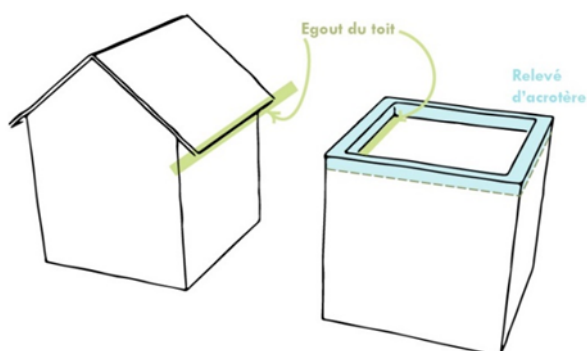


Schéma explicatif de l'acrotère

Affouillements

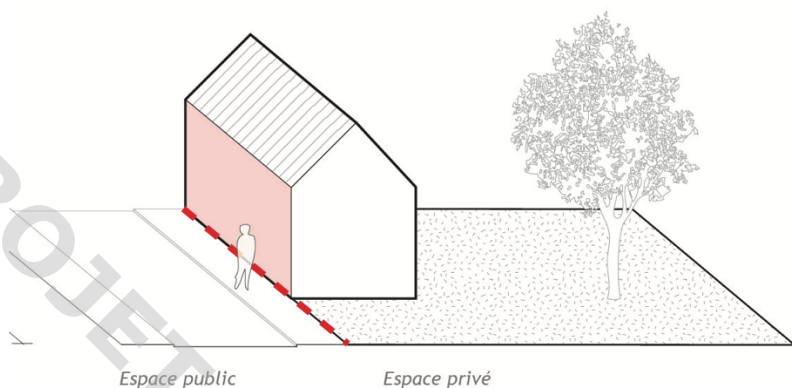
Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R-421-19 à 23 du Code de l'urbanisme) et selon les conditions des articles 5-1 du règlement.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines. Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

DISPOSITIONS GENERALES

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.



Alignement (croquis illustratifs)

Annexe

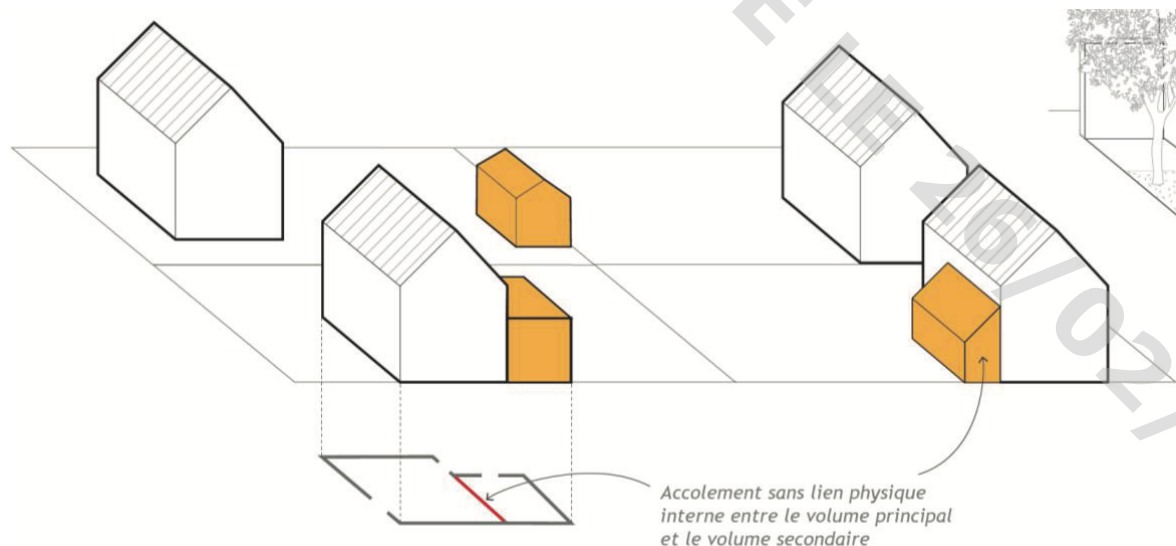
Sont tenues pour annexes les constructions répondant simultanément aux trois conditions suivantes :

- la destination de la construction est du domaine fonctionnel du bâtiment principal, tels que les garages, les abris de jardins, les celliers, ... La construction ne peut être à usage d'hébergement ou d'habitation ;
- la construction est édifiée postérieurement à celle existante et achevée et peut être accolée ou non au bâtiment principal et ne devra pas être raccordée directement aux réseaux d'assainissement
- la construction a une surface de plancher inférieure à la construction existante.

L'annexe est réputée avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel elle se rattache.

Les vérandas et sas d'entrée ne constituent pas des annexes au sens de cette définition.

Les piscines sont considérées comme des annexes.

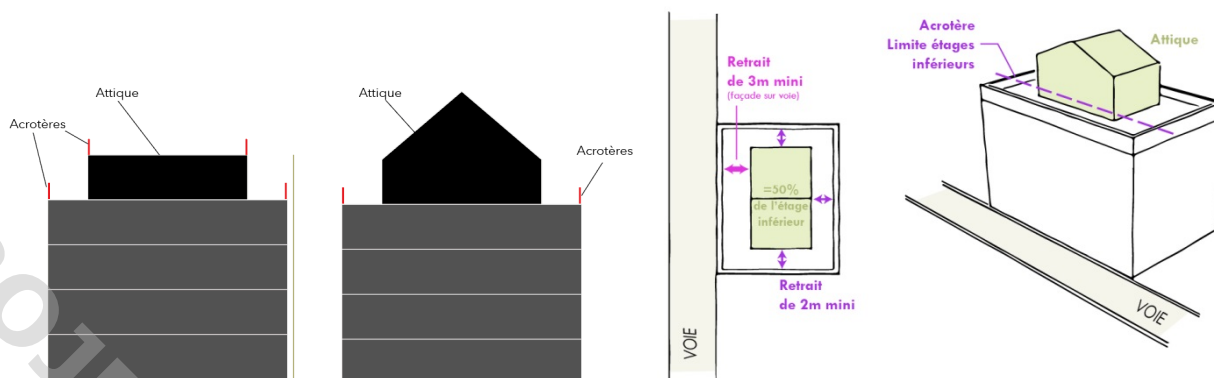


Annexe (croquis illustratifs)

Attique

Construction en retrait des étages inférieurs d'au moins 3 mètres des façades sur voies et 2m des autres façades. Les attiques doivent représenter au maximum 50% de l'emprise au sol de l'étage inférieur

DISPOSITIONS GENERALES



Baie

Ouverture composée de grands vitrages avec ou sans volets, caractérisée par un linteau de grande portée et une très faible allège.

Balcon

Plate-forme accessible située au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bâtiment

Construction couverte générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré

Bâtiment (ou partie de bâtiment) dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain existant avant travaux. Le bâtiment peut comprendre une façade à l'air libre uniquement pour assurer son accessibilité.

Bétail

Nom désignant les animaux concourant à la production agricole, la volaille exceptée. Le gros bétail se compose du cheval, de l'âne, du mulet et des bovidés ; le mouton, la chèvre, le porc forment le petit bétail.

Chemin d'exploitation

Un chemin est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

Clôture

Une clôture est un ouvrage qui a pour finalité de fermer l'accès à un terrain, quel que soit son emplacement sur la parcelle concernée et quelle que soit sa nature. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

Une clôture peut être une haie végétale, un grillage, des parois ajourées, mur, ou tout autre élément

DISPOSITIONS GENERALES

permettant de fermer un terrain. Il peut s'agir de clôtures électriques ou non. En lien avec l' OAP continuités écologiques, les clôtures doivent laisser les passages pour la petite faune.

En cas de remblai de confort (non nécessaire au soutènement des terres amont) soutenant le terrain par l'aval à l'aide d'un ouvrage, cela constitue une clôture.

Clôture à claire-voie

Clôture ajourée qui présente des vides (grille, treillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

Clôtures de type agricole

Clôture composée de piquets ou poteaux espacés et reliés entre eux par plusieurs rangées de fils de fer, barbelés ou non, électrifiés ou non. Les clôtures agricoles ne disposent d'aucun mur bahut.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Construction existante

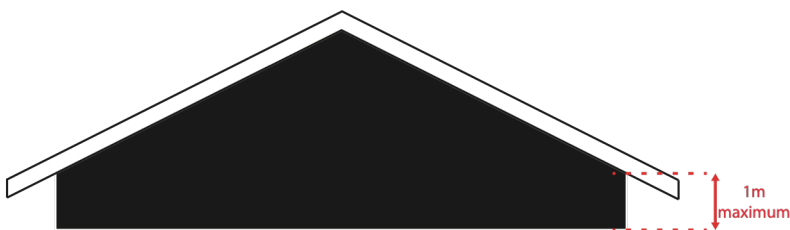
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Comble aménageable

Les combles aménageables correspondent à un ou plusieurs niveaux générateurs de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



Cours d'eau

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année.

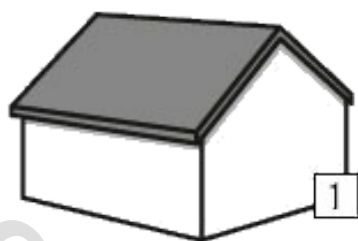
Croupe

Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

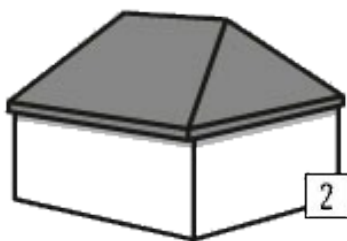
La toiture d'un bâtiment rectangulaire peut soit comporter deux croupes (une à chaque extrémité) ou une seule (disposition asymétrique), notamment lorsque le bâtiment est mitoyen d'une autre structure.

DISPOSITIONS GENERALES

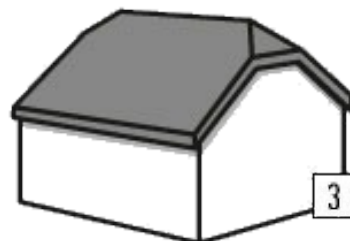
Certaines toitures, plus complexes, comportent de nombreuses croupes ou des demi-croupes.



1 - Deux pans



2 - Croupe



3 - Demi-croupe

Demi-croupe

Croupe d'une toiture dont l'égout descend moins bas que les égouts des longs pans.

Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Destinations et sous destinations des constructions

Les destinations et les sous-destinations des constructions, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations et sous-destinations. Dans certains cas, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont expressément, dans le corps de règle de la zone ou du secteur concerné du PLU.

Éléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour plus de détails : voir les modalités de calcul de l'emprise au sol.

Emprises publiques

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

Entreprise

Unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision.

Espaces communs

Ce sont des espaces de convivialité, ils ont une fonction récréative, ludique ou espace de tranquillité. Ils participent à la qualité des projets et du cadre de vie.

Ils peuvent être publics ou ouverts au public, verts ou non.

DISPOSITIONS GENERALES

Espaces libres

Ce sont les espaces non construits et non aménagés (voirie, stationnement). Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

Ils peuvent être privés ou collectifs, verts ou non

Espaces perméables

Ce sont des espaces en faveur d'une gestion extensive des eaux pluviales ; ils permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et de prévenir les risques d'inondation

Ainsi un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

Un espace perméable se caractérise par un écoulement vertical libre et naturel des eaux de surfaces directement dans le substratum sous-jacent.

Espaces verts

Ce sont les espaces libres de construction qui doit être végétalisés (pelouses et/ou plantations) ou faire l'objet d'un traitement paysager en totalité ou en partie.

Ils participent à :

- L'amélioration du cadre de vie pour éviter le « tout goudronné »
- La diminution de la chaleur lors des canicules
- L'amélioration de la qualité de l'air (certains végétaux captent des gaz, particules et métaux présents dans l'atmosphère)

Ils peuvent être de jouissance privative, publics ou ouverts au public

Espaces verts de pleine terre

La pleine terre désigne la capacité d'un sol à exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. Ainsi, un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il remplit les fonctions associées à la régulation du cycle de l'eau permettant notamment l'infiltration de l'eau et l'évapotranspiration ;
- il constitue un support de végétation ;
- la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée, sans obstacle à l'infiltration des eaux pluviales, exempts de de gaines techniques, de réseau, de dalles bétons...

Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées

Selon l'alinéa 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il s'agit des établissements et services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale.

Exhaussement

Remblais ou surélévation du sol.

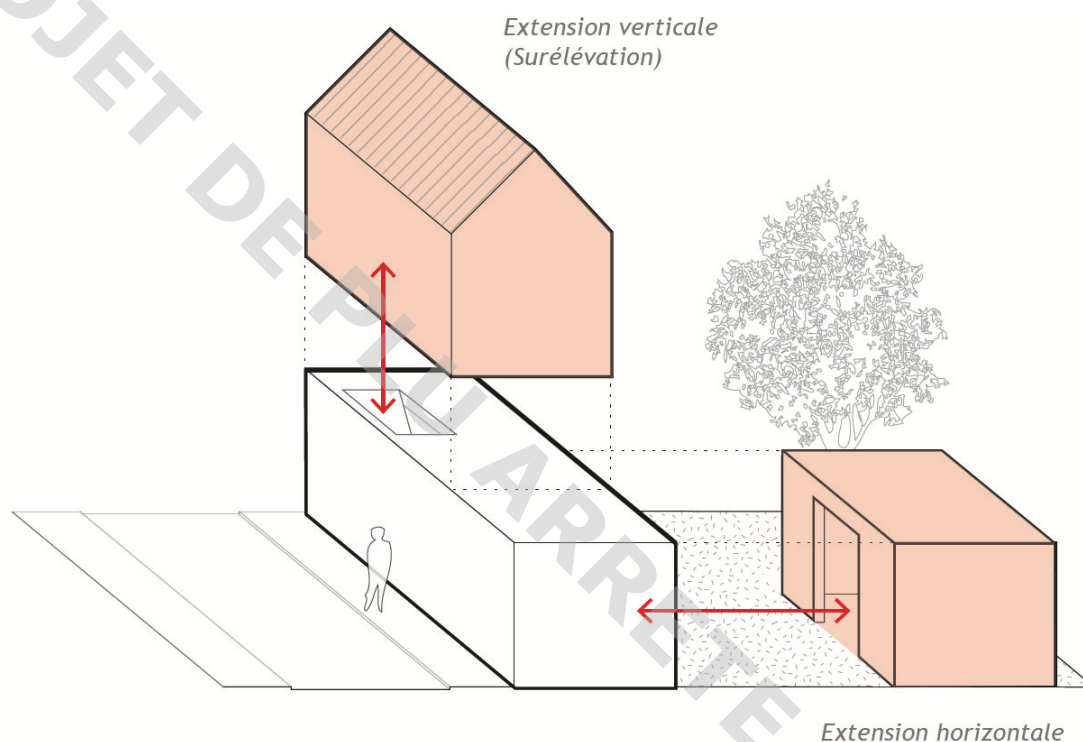
Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

DISPOSITIONS GENERALES

Extension

L'extension consiste en un agrandissement du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction ou un approfondissement ou encore dans le volume existant.

L'extension doit constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par une liaison interne.



Exemples de possibilités d'extensions

Extension limitée

Augmentation inférieure ou égale à 20% de l'emprise au sol d'un bâtiment existant.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles, ... sont constitutifs de la façade.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. La notion de gabarit s'entend donc comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment.

DISPOSITIONS GENERALES

Habitat collectif horizontal :

Logements collectifs comportant plus de 2 logements et des parties communes ; le bâtiment se développe dans la longueur et non dans la hauteur (maxi R+1+C). L'accès au logement s'effectue par les parties communes.

Habitat collectif :

Immeuble comportant plus de 2 logements et des parties communes. Les logements sont desservis par les parties communes.

Habitat individuel :

Logement unique non accolé.

Habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire est un type d'habitat qui associe les qualités du logement individuel à la rationalité foncière, économique et au potentiel de sociabilité du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont :

- une mitoyenneté horizontale et/ou verticale
- une partie du logement dédiée à un espace privé extérieur
- des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse

En termes de formes urbaines, l'habitat intermédiaire se traduit par des :

- opérations "linéaires" ou "en bandes" sans superposition
- opérations linéaires ou "en bandes" avec superpositions
- opérations "discontinues" par plots (esprit d'une grande maison individuelle)
- opérations "discontinues" par grandes unités (esprit de résidence)

L'habitat intermédiaire, bien qu'il ne se résume pas uniquement à cela, est souvent associé à l'habitat individuel jumelé ou à l'habitat individuel groupé.

L'habitat individuel jumelé : il s'agit de constructions à usage d'habitation accolées par tout ou partie de leurs murs réalisés sur une limite séparative.

L'habitat individuel groupé : il s'agit de logements accolés par tout ou partie de leurs murs pour former sur un même terrain :

- soit une bande rectiligne ou une rangée décalée
- soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectuent majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriums

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des matériaux (murs et toitures) sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs, etc...

Hauteur (cf modalité de calcul de la hauteur - article 3-2 des dispositions générales)

La hauteur des ouvrages, installations et constructions s'entend de la différence altimétrique entre le point le plus haut pris au faîtage et tout point du sol, situé à l'aplomb des façades avant et après terrassement.

DISPOSITIONS GENERALES

Haie

Clôture végétale entourant ou limitant un domaine, une propriété, un champ, faite d'arbres ou d'arbustes généralement taillés et entretenus.

Installation

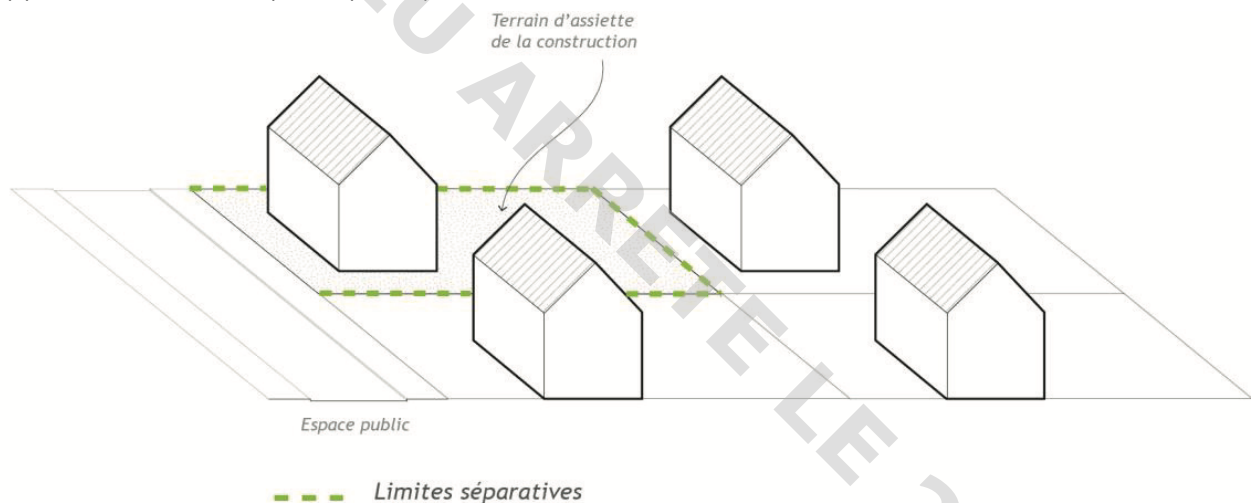
Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

Jardins familiaux

Terrains lotis, affectés à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Limites séparatives (croquis illustratif)

Linéaire de façade (cf modalité de calcul du linéaire de façade 3-4 des dispositions générales)

Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment.

Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

Logement locatif intermédiaire

Le logement intermédiaire, aussi appelé logement à loyers maîtrisés, est un logement locatif principalement destiné aux classes moyennes. Il a été créé pour incarner le maillon manquant entre l'HLM et le logement privé. Le logement intermédiaire s'adresse en priorité aux foyers dont le revenu est légèrement trop élevé pour accéder à un logement social, mais dont les ressources sont insuffisantes pour se loger confortablement sur le marché libre, dans les agglomérations où les loyers sont élevés.

DISPOSITIONS GENERALES

Les loyers sont plafonnés et doivent normalement se positionner entre 10 et 15% inférieurs au marché privé.

Logement locatif social pérenne

Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Logements en accession sociale pérenne

Ce sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique. Il s'agit en particulier des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Logement social pérenne

Le terme regroupe le logement locatif social pérenne et le logement en accession sociale pérenne.

Lucarne

Ouverture aménagée dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble.

Maîtrise d'ouvrage publique

Le maître d'ouvrage public est « la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit » (loi « MOP », du 12 juillet 1985). La loi s'applique aux entités publiques (notamment l'État et les collectivités territoriales) envisageant de construire un bâtiment neuf ou de rénover un bâtiment ancien.

Menuiseries

Les menuiseries désignent les fenêtres, les portails, les portes, les volets et les contrevents des bâtiments.

Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

Mur de remblais

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel / terrain existant avant travaux.

Opération d'aménagement d'ensemble

L'opération d'ensemble ou l'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Opération ou programme de logements :

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout mouvement ou

DISPOSITIONS GENERALES

enchaînement de mouvements immobiliers : construction, acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" et autres), ..., qui a pour objet ou aura pour effet, de créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière existante, sur une période de cinq ans, ou par le même maître d'ouvrage sur un secteur contigu.

Sera inclus dans le programme de logements tout mouvement opéré dans les 5 ans à compter de la date d'obtention de la première autorisation d'urbanisme visant à augmenter le nombre de logements.

Outeau

Petite ouverture en toiture.

Place de stationnement en enfilade dite « commandée »

Il s'agit d'une place de stationnement encadrée par une ou plusieurs places de stationnement périphériques pour laquelle l'entrée ou la sortie du véhicule n'est pas possible en cas d'occupation des places périphériques.

Plantation :

Dans le PLU, le terme « plantation » renvoie à la plantation d'arbres, arbustes et arbrisseaux. La présence d'une végétation herbacée seule ne constitue pas une « plantation » des espaces verts ou espaces libres.

PPRNP

Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsqu'aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

Réfection / restauration

Remise en état, réparation d'une construction par des mesures d'entretien ne modifiant pas sa structure ou ses caractéristiques architecturales.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, ...

La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Rénovation

Remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure, ...

La rénovation ne doit pas être confondue avec la réhabilitation : par ailleurs, la rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Serre

Structure vitrée avec armatures métalliques destinée aux cultures maraichères.

DISPOSITIONS GENERALES

Servitude d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique constituent une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Pour le cadre général des SUP, voir principalement les articles L. 123-2, L. 133-1 et L. 133-3 à L. 133-5, L. 151-43, L. 152-7, L. 161-1, L. 162-1, R. 132-1, R. 133-1, R. 151-51, R. 161-8, A. 126-1 du code de l'urbanisme et les annexes du PLU (liste des SUP).

Servitude de cour commune (cf dispositions générales art 2-13 des dispositions générales)

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 4.3 du règlement de la zone concernée.

Surface de plancher

Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme de la construction. Elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. La surface de plancher se calcule différemment entre la maison et l'immeuble collectif dans les déductions à réaliser. La définition à appliquer est celle du code de l'urbanisme en vigueur (actuellement art R111-22) au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Terrain naturel avant travaux

Terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande de l'autorisation d'urbanisme.

Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

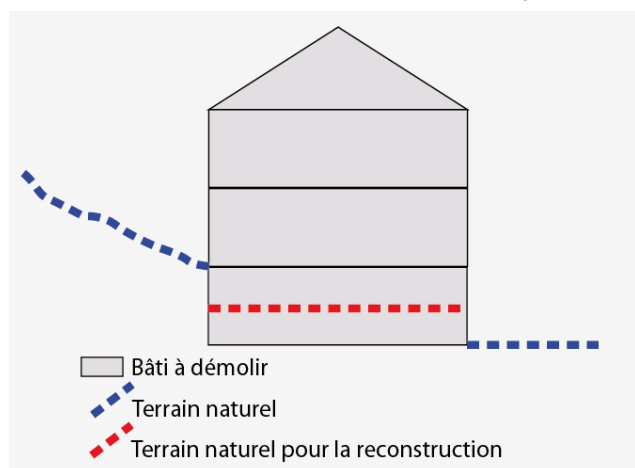


Schéma non opposable

DISPOSITIONS GENERALES

Terrasse

Plate-forme à l'air libre de plain-pied ou reposant sur une partie du bâtiment (dont les sous-sols).

Toiture plate

La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Toiture plate, c'est-à-dire avec un versant dont la pente n'excède pas 15 % (dans la pratique, la pente évolue entre 0 et 3 %, suivant le système d'étanchéité retenu), sans charpente, ni comble. Elle est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité non accessible (gravillons, revêtement végétal...). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.

Toiture terrasse

La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Toiture en pointe de diamant

Toiture à quatre pans sans ligne faîtière. Elles sont interdites à Servoz.



Tunnel

Structure en bâche plastifiée, avec armatures métalliques, de forme demi-ronde destinée aux cultures agricoles.

Unité foncière

Il s'agit d'une ou plusieurs parcelles, appartenant à un même propriétaire, qui sont soit contiguës pour former un seul tenant et ne sont pas traversées par une voie, soit sont issues d'une division foncière intervenue il y a moins de 5 ans.

Véranda

Extension, de conception industrialisée, d'un bâtiment existant, comprenant une isolation thermique et un système de chauffage.

Verrière

Grand vitrage du toit ou d'une partie de toit ou d'une façade d'un bâtiment.

Voies publiques

Voies publiques ouvertes à la circulation générale, quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent les dépendances dites accessoires qui sont nécessaires aux fonctionnalités de l'ouvrage

DISPOSITIONS GENERALES

public. Les chemins ruraux, les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4.2 (limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions, installations et aménagements à implanter le long des chemins et des voies privées.

VI - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DÉFINITION
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
HABITATION	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.



DISPOSITIONS GENERALES

	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
ÉQUIPEMENTS D' INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.




DISPOSITIONS GENERALES

	Lieu de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place






Exemples et explication concernant certaines sous-destinations :

Sous-destination		Exemple à titre indicatif
	Exploitation agricole	<div style="display: flex; align-items: center;">  <p>Les activités agricoles sont définies par le 1^{er} alinéa de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime (CRPM) comme des « <i>activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (...).</i> »</p> <p>La sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Ainsi, les élevages de chiens, de chats ou de chevaux constituent bien une activité agricole. Il n'en est pas de même des activités de gardiennage. Un chenil destiné au gardiennage de chiens en pension ne relève pas d'une activité agricole mais, dans certains cas, peut être considéré comme une installation nécessaire à une activité agricole d'élevage.</p> </div>




DISPOSITIONS GENERALES

Logement		<p>La sous-destination logement intègre tous les statuts d'occupation (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit) et tous les logements quels que soient leurs modes de financement.</p> <p>Cette sous-destination regroupe également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les chambres d'hôtes au sens des articles L324-3 et D324-13 du code du tourisme, c'est à dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes où l'accueil est assuré par l'habitant ; - les meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des collectivités locales. - Les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants - dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation. Ces locaux ont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privatifs (chambre, salle de bain, petite cuisine) et partagés (salon, salle de sport, bibliothèque, spa...). Les occupants peuvent bénéficier de services mutualisés (Wifi, ménage, parking...) et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.
Hébergement		<p>Cette sous-destination comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ; - les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service par-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles ; - les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Artisanat et commerce de détail		<p>Elle recouvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle », c'est-à-dire tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés. - « les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique » : il s'agit principalement des « drives » organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton. - « les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services » pour intégrer l'artisanat avec une






DISPOSITIONS GENERALES

		<p>activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc...) mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles, etc...). L'activité artisanale peut se définir en application des articles L111-1 à L111-3 du code de l'artisanat, et en fonction de la liste établie par l'article R. 111-1 du même code.</p>
Restauration		<p>Cette sous-destination inclut les restaurants « traditionnels » dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter.</p> <p>Cette sous-destination n'inclut pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. - les locaux de préparation de plats destinés à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait. Ces locaux sont rattachés à la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».
Activité de service avec accueil d'une clientèle		<p>Elle s'applique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux professions libérales (avocat, architecte,...) - aux constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. - aux constructions destinées à recevoir les patients des professionnels médicaux (les médecins, les sages-femmes et les chirurgiens-dentistes) et paramédicaux (les infirmiers, les masseurs-kinésithérapeutes, les orthophonistes, les préparateurs en pharmacie...). - aux assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, - aux « showrooms »... - aux salles de sport privées, spas, etc...
Commerce de gros		<p>Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (par exemple : enseigne « Métro », grossistes en rez-de-chaussée en ville...).</p>
Hôtel		<p>Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L. 311-6 du code du tourisme.</p>
Autres hébergements touristiques		<p>Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les résidences de tourisme (L321-1 à L321-4 du code de tourisme) ; - les villages de vacances (L325-1 du code du tourisme ; articles D325-J à D325-3-4 du code du tourisme) ; - les maisons familiales de vacances (Articles D325-13 à





DISPOSITIONS GENERALES

		<p>D325-22 du code du tourisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs. - Les meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le « <i>guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes</i> » donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières. <p>Le classement en « autres hébergements touristiques » ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés, comme le prévoit l'article D325-1 du code du tourisme. Ainsi, une résidence ou des maisons familiales de vacances appartenant à une personne morale de droit public, et destinées à assurer un séjour de vacances à des enfants dans le cadre de colonies de vacances, ou à des familles ayant des revenus modestes, relèvera également de cette sous-destination même si son exploitation globale n'a pas de caractère commercial.</p>
<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations</p>		<p>Cette sous-destination regroupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions des détenteurs d'une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public (mairie, préfecture...) - La plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). - Les locaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (régie de transports public...), dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public. - Les maisons de services publics, dont les maisons « France services ».
<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>		<p>Elle recouvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... - les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. <p>Il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Établissements d'enseignement, de santé et</p>		<p>Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groupes scolaires, collège, lycée, enseignements professionnels et techniques, établissements

DISPOSITIONS GENERALES

d'action sociale		<p>d'enseignement et de formation pour adultes, ...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques dans le cadre d'un projet de santé (article L6323-3 du code de la santé publique)
Salles d'art et de spectacles		<p>Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc...</p> <p>Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.</p>
Équipements sportifs		<p>Elle recouvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. - les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc...
Lieux de culte		<p>Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte.</p>
Autres équipements recevant du public		<p>Elle recouvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association. - les aires permanentes d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage pour une durée maximale de trois mois consécutifs. <p>Les terrains familiaux locatifs qui accueillent des constructions et dont le mode de gestion et d'attribution par un bailleur social les fait relever logiquement de la sous-destination « logement ».</p> <p>La réalisation des aires de grands passages qui, selon les caractéristiques définies par l'article 1er du décret n° 2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage, ne comportent pas de constructions, n'entrera pas dans le champ d'application des dispositions applicables aux destinations et sous-destination de constructions mais sera appréhendée en termes de nature d'activités autorisées dans la zone du PLU.</p> <p>Note : cette sous-destination ne correspond pas à la définition des « établissements recevant du public » au sens du code de la construction et de l'habitation.</p>
Industrie		<p>Cette sous-destination regroupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions relevant de l'activité extractive du secteur primaire d'une part, c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (notamment les exploitations minières, et gisements),

DISPOSITIONS GENERALES

			<ul style="list-style-type: none"> - les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire, qui concernent des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agroalimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc.), la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture). - les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, celles-ci pouvant générer des nuisances. <p>Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p>
	Entrepôt		<p>Elle recouvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente ou à la logistique. - les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne ainsi que les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique. - les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés au client tels que les « dark stores », qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises. - les « data centers » ou centre de données. - les équipements de logistique urbaine de proximité : ces locaux sont affectés à des activités de service logistique liées à la livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final.
	Bureau		<p>Elle recouvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées au travail tertiaire, les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. - les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité : les fonctions urbaines des bureaux « administratifs » n'accueillant pas du public et les bureaux « tertiaires » du secteur privé sont identiques. Il ne peut pas être justifié de différencier les règles (hauteur, stationnement, assainissement, etc...) qui leur sont applicables dans un PLU pour des raisons d'urbanisme.
	Centre de congrès et d'exposition		Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres, palais et parcs d'exposition, les zéniths, etc...
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

PROJET DE PLU ARRÊTÉ LE 26/02/2026

TITRE 2

Prescriptions graphiques spécifiques

I. BATIS D'INTERET PATRIMONIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19



Pour les constructions repérées **BATIS D'INTERET PATRIMONIAL** au titre de l'article L151-19 :

- la **réhabilitation et la rénovation des bâtiments et des annexes existantes**, la **création de surface de plancher dans le volume existant** est admise, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des dispositions de l'article 5 de chaque zone, et sous réserve de garder le caractère architectural du bâti ;
- Les **annexes accolées ou non sont autorisées**, sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal et d'une bonne intégration et aux conditions suivantes :
 - Ces annexes présenteront une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m.
 - Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur.
 - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions.
- Les **annexes existantes** peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume ;
- Les **extensions**, sous réserve d'une intégration soignée en lien avec le bâtiment identifié au titre de l'article L151-19 et dans les mêmes conditions que les **bâtiments d'habitation existants en zone A ou N**, au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme
- En zones A et N : les nouvelles **piscines, bassins, ...** sont interdits.
- En zones U : les **piscines, bassins, ... sont admis** aux conditions cumulatives suivantes :
 - sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme,
 - **les piscines, bassins, ... seront situés** à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur et jusqu'au bord du bassin (Cf OAP thématique A / Qualité des projets et adaptation au changement climatique) ;
- La **démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19** est interdite, sauf impératif de sécurité. Lorsque la démolition est requise, elle est soumise à permis de démolir

Se référer complémentairement à l'OAP thématique D - PATRIMOINE BATI

II. SECTEUR D'INTERET PATRIMONIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19






Les règles du titre I - article III.18 s'appliquent.


En outre, les constructions **neuves sont admises** aux conditions ci-après :

- dans les conditions de l'OAP Patrimoniale (pièce n°5 du PLU),
- dans le cas de reconstruction après démolition.

III. ARBRES, PARCS ET VERGERS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

<p>Arbres</p>  <p>Parcs</p>  <p>Vergers</p> 	<p>Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les <u>ARBRES, PARCS ET VERGERS</u> à préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le caractère d'arbre isolé, parc ou verger doit être conservé. • Les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation de ces espaces sont admis sans formalités, à condition que l'espace reste fonctionnel sur le plan écologique et paysager. • Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des parcs et vergers sont soumis à déclaration préalable. • des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément sont imposées : <ul style="list-style-type: none"> - si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage, - dans le cas de l'abattage ou de l'arrachage, la plantation d'essences identiques est demandée, ou a minima d'essences locales, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour un linéaire ou surface équivalente au linéaire ou à la surface détruite. • Les aménagements piétons et/ou cyclables, sont admis. • L'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits. Sont seules admises les constructions ou installations de petite dimension, accolées ou non, dans la limite de 5 m² d'emprise au sol et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet. <p><i>Se référer complémentairement à l'OAP thématique D - PATRIMOINE BATI</i></p>
---	---

IV. JARDINS ET POTAGERS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

	<p>Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les <u>JARDINS ET POTAGERS</u> à préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le caractère de jardin ou potager doit être conservé. • Les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation de ces espaces sont admis sans formalités, à condition que l'espace reste fonctionnel sur le plan écologique et paysager. • Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs de ces espaces et vergers sont soumis à déclaration préalable. • Les aménagements piétons et/ou cyclables, sont admis. • L'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits. Sont seules admises les constructions ou installations de petite dimension, accolées ou non, dans la limite de 5 m² d'emprise au sol et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet. <p><i>Se référer complémentairement à l'OAP thématique D - PATRIMOINE BATI</i></p>
---	--

V. MURS ET MURETS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Les **murs et murets** identifiés comme éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être **conservés et entretenus**.
- Toute intervention susceptible de modifier leur aspect, leur gabarit, leur tracé ou leur matériau est soumise à **déclaration préalable**.
- Les **travaux de consolidation, de restauration ou de réfection** sont autorisés, à condition de :
 - respecter les techniques traditionnelles de construction en pierres sèches, sans liant visible ;
 - utiliser des matériaux d'origine locale ou équivalents, de même nature, dimension, aspect et teinte que ceux en place ;
 - conserver le tracé et les proportions du mur existant.
- La **démolition totale ou partielle** est interdite, sauf impossibilité technique avérée ou danger pour la sécurité publique, et sous réserve de son remplacement à l'identique. Aucune surélévation, adjonction ou intégration d'élément moderne (grillage, clôture, scellement bétonné, enrochement etc.) n'est autorisée, sauf si elle est réversible et ne porte pas atteinte à la lecture du mur d'origine.
- Tout projet de **construction ou d'aménagement à proximité** d'un mur ou muret en pierres sèches doit veiller à :
 - préserver sa lisibilité dans le paysage ;
 - maintenir un dégagement suffisant pour l'entretien de l'ouvrage ;
 - éviter toute altération de son intégrité physique (vibrations, terrassements, ruissellement, etc.).

Se référer complémentairement à l'OAP thématique D - PATRIMOINE BATI

VI. PETIT PATRIMOINE REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19



Pour les éléments de petit patrimoine bâti (tels que les croix, oratoires, fontaines, bassins, lavoirs, bornes, etc.) identifiés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

- Les éléments repérés doivent être **conservés en l'état**, sauf dégradation avérée.
- Toute intervention susceptible de modifier leur aspect, leur implantation, leur gabarit ou leur fonction est soumise à déclaration préalable.
- Sont autorisés les travaux de :
 - **restauration ou de consolidation** à l'identique,
 - **nettoyage ou remise en valeur** respectant les matériaux et techniques traditionnels,
 - **valorisation paysagère** de l'environnement immédiat, sous réserve de préservation de l'intégrité de l'élément patrimonial.
- Toute **démolition, déplacement, dégradation** de ces éléments est interdite, sauf pour nécessité de sécurité publique dûment justifiée.
- **L'ajout d'éléments contemporains** (clôture, signalétique, câblage, etc.) n'est autorisé que s'il respecte la lisibilité de l'élément protégé et ne porte pas atteinte à son caractère patrimonial.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique D - PATRIMOINE BATI

VII. ZONES HUMIDES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME



Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des ZONES HUMIDES AVÉRÉES :

Les dispositions du présent article ne se substituent pas aux dispositions du Code de l'Environnement qui continuent de s'appliquer et qui déterminent les seuils induisant une demande d'autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (rubrique 3.3.1.0. : Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais).

- **Sont interdits :** tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements, susceptibles de modifier ou compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones qui sont qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.
- **Sont autorisés :** dans les zones qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :
 - les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
 - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
 - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
 - la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
 - Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLU a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des ZONES HUMIDES POTENTIELLES :

Avant toute autorisation de travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements, une étude doit être réalisée pour évaluer la présence, l'étendue et les caractéristiques des zones humides potentielles conformément aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7 et R211-108 du Code de l'Environnement.

Si l'étude confirme la présence d'une zone humide, alors les prescriptions relatives aux zones humides avérées s'appliquent.

Si l'étude écarte toute présence de zone humide, alors aucune prescription spécifique ne s'applique, nonobstant le respect des autres règles affectées au secteur.

VIII. ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23



Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau :

Sont interdit

- **Tous types de construction et d'aménagement sont interdits** sauf ceux nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les **clôtures** visant notamment la privatisation des berges,
- Les **déblais et remblais** ou encore les **nouvelles surfaces imperméabilisées**.
- Les **extensions des bâtiments et les annexes des bâtiments**,

Sont admis :

- les **équipements, bâtiments et installations techniques** destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.).
- Les **aménagement légers à vocation pédagogique ou de mise en valeur des espaces naturels** tels que sentiers pédestre et/ou cyclables, ponton, site d'observation de la faune, ...
- Les **travaux nécessaires à la lutte contre les espèces végétales exotiques envahissantes** (Renouée du Japon, Balsamine de l'Himalaya, Solidages géant et du Canada, Buddléia...)

Tous les projets autorisés sont soumis préalablement à une notice d'incidence accompagnée de la démarche Eviter Réduire Compenser (ERC).

L'ensemble des travaux autorisés devront veiller impérativement à ne pas introduire de nouvelle espèce végétale exotique envahissante ni à conforter la présence et le développement des espèces végétales exotiques envahissantes présentes. Toutes les précautions devront être prises en amont des travaux et durant leur déroulement.

- **les travaux sylvicoles** sont admis s'ils sont liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et de leurs berges.
 - **L'affouage pour bois de chauffage** au sein des espaces de bon fonctionnement est autorisé, sous réserve d'une pratique durable. A l'issue des travaux forestiers, les boisements devront être reconstitués à partir d'essences indigènes.
 - Les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des cordons boisés linéaires le long des cours d'eau** sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
 - Les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements autorisés, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 30 cm afin de laisser passer la petite faune et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Au sein de l'espace de bon fonctionnement de l'Arve, les travaux autorisés (sylvicoles, gestion des risques naturels...) devront garantir la pérennité des mares forestières existantes, sites de reproduction pour les amphibiens. Les travaux devront être conduits entre les mois d'octobre et mars, en dehors des périodes de reproduction de la faune et d'élevage des jeunes.

IX. COURS D'EAU EN LISTE 1 AU TITRE DE L'ARTICLE L214-17 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT ET REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23



Aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique (cf article R214-109 du code de l'environnement) au sein du linéaire des cours d'eau en catégorie 1 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement. Le renouvellement de l'autorisation des ouvrages existants est subordonné à des prescriptions particulières.

X. SENTIERS ET ITINERAIRES PIETONNIERS ET/OU CYCLABLES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38



Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les sentiers et itinéraires piétonniers et/ou cyclables repérés au titre de l'article L151-38, doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée. Les projets d'urbanisation à venir doivent préserver les emprises foncières nécessaires.

XI. LINEAIRE DE DIVERSITE COMMERCIALE DEFINI AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16



Afin de favoriser la mixité urbaine et le long du linéaire défini au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- Les bâtiments à usage **d'habitation** sont **admis sous réserve de conserver des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service, de restauration, existants** en **rez-de-chaussée**.
- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant **comprenant une surface à vocation commerciale ou de service**, le bâtiment **après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale, de service ou de restauration au minimum équivalente** à la surface existante de ces destinations avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en rez-de-chaussée.
- Le **changement de destination** est interdit.

XII. SECTEUR D'APPLICATION DE LA SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-14-1



Conformément aux dispositions de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme, dans les secteurs délimités au plan de zonage, les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que les changements de destination de bâtiments existants en vue de créer des logements sont soumis à une servitude de résidence principale.

Dans ces secteurs :

- toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

XIII. LES EMPLACEMENTS RESERVES



Emplacements réservés

EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise indicative
1	Cheminement piéton aux Erevény d'en Haut, plateforme de 1m50 environ. Liaison avec le chemin du Vieux Servoz au Reposoir	Commune	100 m ²
2	Cheminement piéton entre le Vernay et la Tour, plateforme de 3m environ	Commune	1185 m ²
3	Aménagement paysager, espaces publics et équipements publics en entrée de village	Commune	202 m ²
4	Les Grands Prés : aire de retournement automobile	Commune	389 m ²
5	Création d'un cheminement entre Passy et Servoz	Syndicat Mixte de l'Arve et de ses Abords (SM3A)	13794 m ²
6	Stationnement, agrandissement du cimetière et circulation piétonne	Commune	3220 m ²
7	Renaturation du ruisseau des Lanches	Syndicat Mixte de l'Arve et de ses Abords (SM3A)	2623 m ²
8	Renaturation du ruisseau de la Planchette	Syndicat Mixte de l'Arve et de ses Abords (SM3A)	9244 m ²
9	Aménagement accessibilité et sécurité du groupe scolaire	Commune	978 m ²
10	Extension du groupe scolaire et aménagement de l'accessibilité	Commune	719 m ²
11	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	218 m ²
12	Aménagement d'espace public et d'aire de stationnement au Vieux Servoz	Commune	213 m ²
13	Aménagement d'espace public, aire de stationnement et point d'apport volontaire au Mont	Commune	433 m ²
14	Réalisation de la desserte agricole et forestière et de la desserte sécurité incendie du hameau de Fieugerand ainsi que passage des réseaux AEP EU (raccordement)	Commune	2510 m ²
15	Intégration de la route des Barbolets au domaine public (environ 6 m de largeur)	Commune	1309 m ²
16	Intégration du Chemin du Reposoir au domaine public	Commune	2461 m ²
17	Chemin en mode actif et passerelle	Commune	161 m ²

En outre, pour les emplacements réservés ci-dessous, il conviendra de respecter les conditions issues de la séquence « Éviter / réduire / compenser » déclinées ci-après :

N°ER	Conditions à respecter
2	Le cheminement piéton peut être réalisé à condition que la roselière soit mise en défens par une clôture permanente, afin de limiter les incidences indirectes sur la zone humide.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

6	Les aménagements prévus au sein de l'emplacement réservé n°6 devront prévoir de gérer autant que possible les interfaces avec les prairies agricoles périphériques par des bandes enherbées semées d'essences indigènes.
14	<p>L'emplacement réservé n°14 peut être mis en œuvre sous réserve d'appliquer les mesures de réduction suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afin de limiter les incidences sur les milieux naturels et semi-naturels, les prairies impactées par les travaux de terrassement nécessaires à la réalisation des travaux devront être remises en état et végétalisées avec un semis constitué d'essences indigènes. - Les bosquets arborés constitutifs de l'emplacement réservés n°14 ou situés en périphérie immédiate devront être préservés.

PROJET DE PLU ARRETE LE 26/02/2026

PROJET DE PLU ARRÊTÉ LE 26/02/2026

**TITRE 3 -
ZONES URBAINES**

ZONES URBAINES - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS URBAINS MIXTES UA/UB/UH

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des secteurs urbains à dominante d'habitat, mais autorisant aussi une certaine mixité urbaine, à condition d'être compatible avec l'habitat environnant.

Cette zone comprend :

ZONE UA, CORRESPONDANT A LA CENTRALITE URBAINE DES POLARITES PRINCIPALES

La zone UA est la zone d'habitat dense, correspondant aux villages (Le Bouchet, Le Vieux Servoz, Le Mont) et à leurs prolongements immédiats.

Les règles définies ont pour objectifs principaux de marquer la centralité urbaine par une densification encadrée avec des volumétries de type « gros corps de ferme », adaptées au contexte communal et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation.

La zone UA comporte :

- un **secteur UAh**, dédié aux hébergements touristiques et à la restauration.

ZONE UB, CORRESPONDANT AUX SECTEURS PERIPHERIQUES A DENSITE INTERMEDIAIRE A DOMINANTE RESIDENTIELLE

Les règles définies ont pour objectif d'accompagner la densification possible des secteurs périphériques, avec des volumétries de type « chalets », adaptées au contexte communal et assurant l'interface avec le bâti pavillonnaire.

ZONE UH, CORRESPONDANT AUX HAMEAUX

Les règles définies ont pour objectif d'encadrer les possibilités d'évolution dans les hameaux. Il s'agit d'accompagner une densification raisonnée dans des secteurs éloignés du centre bourg.

La zone UH distingue :

- un **secteur UHa** pour les hameaux anciens, denses et accueillant des constructions massives et anciennes : L'Essert / Fieugrand / La Côte / les Moulins d'en Haut.
- un **secteur UHb** pour le hameau récent des Barbolets pour encadrer les possibilités de densification de ce hameau éloigné.



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au titre I (dispositions générales), pour connaître les règles générales applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement **au titre II** (Prescriptions graphiques spécifiques).

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE U1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISÉES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.
Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

ARTICLE U2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISÉES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article U 2.3
I	Destinations et sous-destinations interdites

Destinations	Sous destination	UA	UAh	UB	UHa UHb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I	I
Habitation	Logement	C	I	A	A
	Hébergement	A	I	A	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C	I	I	I
	Restauration	A	A	A	C
	Commerce de gros	I	I	I	I
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	A	I	A	I
	Hôtels	A	A	A	I
	Autres hébergements touristiques	A	A	C	C
	Cinéma	A	I	A	I
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	A	I	A	I
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	A	I	A	I
	Établissements d'enseignement	A	I	A	I
	Établissement de santé et d'action sociale	A	I	A	I
	Salles d'art et de spectacle	A	I	A	I
	Équipements sportifs	C (1)	I	C (1)	I

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB/UH

	Lieux de cultes	C	C	C	C
	Autres équipements recevant du public	A	I	A	I
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	C	I	C	I
	Entrepôt	I	I	I	I
	Bureau	A	I	A	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I

(1) saufs installations interdites à l'article U 2-2.

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITES

- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de tous matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les habitations démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : tiny house, roulotte, mobil home

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

• **Logements pour la zone UA :**

Dans les secteurs délimités au plan de zonage, le cas échéant, la réalisation de logements est conditionnée à :

- La servitude de résidence principale définie en application de l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme (cf. Titre 2 - Prescriptions graphiques spécifiques, XII).
- Les règles de mixité sociales définies à l'article U3.

• **Restauration pour les secteurs UHa/UHb**

Les constructions de la sous-destination « restauration » sont admises dans les secteurs UHa et UHb aux conditions suivantes :

- Les projets de restauration doivent s'inscrire dans le bâti existant ou résulter de la réhabilitation, de l'extension mesurée ou du changement de destination de constructions déjà présentes au sein du hameau.
- Les constructions nouvelles isolées exclusivement destinées à la restauration sont interdites.
- L'activité de restauration doit être compatible avec le caractère résidentiel, rural et patrimonial du hameau. À ce titre :
 - o la capacité d'accueil doit rester limitée et proportionnée à la taille du hameau ;
 - o les nuisances sonores, olfactives, lumineuses et les flux de circulation induits ne doivent pas

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB/UH

porter atteinte à la qualité du cadre de vie des riverains.

- Les constructions, aménagements et dispositifs techniques nécessaires à l'activité (terrasses, enseignes, locaux annexes, extraction d'air, locaux déchets) doivent être intégrés au bâti et au site, en cohérence avec l'architecture traditionnelle locale et les prescriptions du règlement et de l'OAP Patrimoniale, le cas échéant.
- Le projet doit permettre la réalisation du stationnement nécessaire à l'activité sur le terrain d'assiette ou à proximité immédiate, sans création de voiries nouvelles ni atteinte aux espaces agricoles, naturels ou forestiers.
- La desserte existante doit être adaptée aux usages induits sans remise en cause de la sécurité ou de la tranquillité publique.
- L'activité de restauration doit répondre à une fonction de service de proximité, en lien avec la vie locale et/ou l'accueil touristique diffus, à l'exclusion des établissements à vocation événementielle, festive ou générant une fréquentation intensive

- **Les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme :**

- Sont limitées à 2 et ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol pour la ou les annexes ne donnant pas lieu à création de surface de plancher (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme). Une piscine est autorisée en sus.

- **L'artisanat et le commerce de détail pour la zone Ua** (dont les changements de destination vers cette sous-destination) sont admis sous réserve :

- d'être compatible avec le voisinage
- que leur surface soit inférieure à 250 m² de surface de plancher par entreprise.
- que les surfaces de stockage de matériaux et matériel soient intégrés dans le bâtiment.

- **Autres hébergements touristiques pour les zones UB et UHa/UHb**

Les constructions de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » sont admis si le projet démontre le respect des lieux et son intégration au contexte bâti et paysager.

- **Les lieux de culte** sont admis s'il s'agit de la rénovation, réhabilitation ou extension d'édifices existants.

- **L'industrie** (dont les activités liées au BTP) est admise sous réserve d'être compatible avec le voisinage et à condition que leur surface soit inférieure à 250 m² de surface de plancher totale par entreprise.

- Seules sont autorisées **les installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.

- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, sont interdits les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

1.1 Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer complémentairement aux OAP pour les dispositions spécifiques si elles existent.

Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble dans le cadre d'un projet en plusieurs phases.

En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à du logement.

Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.



[DANS LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE DEFINIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-15 SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE](#)

Toutefois, dans les **secteurs de mixité sociale définis sur le règlement graphique au titre de l'article L151-15** du code de l'urbanisme, les constructions à usage de logements sont autorisées sous réserve que les programmes de logements respectent les règles suivantes :

N° OAP	Nom du secteur	Règle
1	Sous les Terres	Le programme de logements comportera au minimum : <ul style="list-style-type: none"> - 50% de logements sociaux pérennes. - 25% de logements locatifs intermédiaires
3	Maraîche	Le programme de logements comportera au minimum 50% de logements dédiés aux travailleurs saisonniers, relevant des résidences à vocation d'emploi telles que définies à l'article L631-16-1 du CCH.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Voir titre 2 - Prescriptions graphiques spécifiques

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4-1-1- REGLE GENERALE :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

UA UAh UHa	Les autres constructions doivent s'implanter en limite d'emprise ou selon un retrait minimum de 2m par rapport à la limite des voies publiques et des emprises publiques, RD en agglomération.
UB UHb	Les autres constructions doivent s'implanter selon un retrait minimum de 4m par rapport à la limite des voies publiques et des emprises publiques, RD en agglomération.

4-1-2- REGLE PARTICULIERE :

En cas d'alignement des constructions existantes, les constructions nouvelles devront être édifiées dans l'alignement.

Hors agglomération, la règle générale de recul des constructions préconisée par le Département (articles R.111-5 et R.111-6 du Code de l'Urbanisme) est la suivante :

- 18m de l'axe des routes départementales classées en 3ème catégorie à savoir la RD 143
- 25 m de l'axe des routes départementales classées en 1ère catégorie à savoir la RD 13 et 13A

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les extensions des bâtiments principaux existants, qui ne respecteraient pas le recul minimum sont autorisées à condition :

- Qu'elle s'effectue dans le prolongement latéral de la façade existante sans diminuer le recul existant.
- Et sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

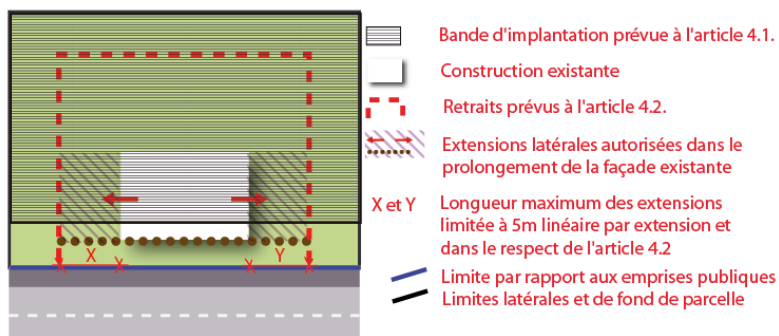


Schéma explicatif

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées à 2m de l'emprise des voies publiques, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et à condition que leur longueur n'excède pas 6 m.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.

UA UAh UHa	La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (au-dessus du terrain naturel) au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2m .
UB UHb	La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (au-dessus du terrain naturel) au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m .

4-2-2- REGLES PARTICULIERES :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas particulier des annexes non accolées (sauf piscines) au bâtiment principal :

Elles peuvent être implantées jusqu'à 1,50m des propriétés voisines à condition :

- Que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m si toiture à pan(s) et 3 m si toiture terrasse (accessible ou non).
- Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6m.
- Que la longueur cumulée de toutes les façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.

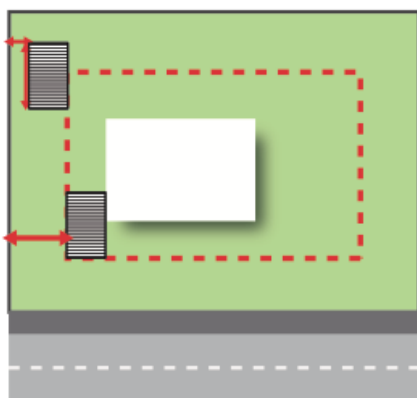


Schéma explicatif pour l'implantation des annexes

Les piscines et équipements techniques associés doivent respecter la règle générale de la zone d'implantation de recul par rapport aux limites des propriétés voisines, mesuré au bord du bassin.

Les installations et les aménagements type stationnements, terrasses, les murs de soutènement et les murs de remblais doivent respecter la règle générale de la zone d'implantation de recul par rapport aux limites des propriétés voisines.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le présent article ne s'applique pas aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

4-3-1- REGLE GENERALE

UA UAh UHa	La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 4 m.
UB UHb	La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 6 m.

4-3-4- REGLE PARTICULIERE

Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions accolées.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et le bâtiment principal ou entre chaque annexe ne peut être inférieure à 1,50 m.

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs entre les constructions sur le tènement foncier issu de la division.

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

UA	Pour les constructions admises (sauf hôtel) , la hauteur totale ne devra pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> • <u>Dans le cas de toitures à pans</u>, 9m au faitage soit R+1+Comble aménageable au faitage • <u>Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5</u> : 7 m à l'acrotère soit R+1. Dans le cas des hôtels , la hauteur totale ne devra pas excéder 10m à la sablière et 14,5m au faitage.
UAh	La hauteur totale ne devra pas excéder 10m à la sablière et 14,5m au faitage.
UB UHa UHb	Pour les constructions admises (sauf hôtel et hébergement) , la hauteur totale ne devra pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> • <u>Dans le cas de toitures à pans</u>, 9m au faitage soit R+1+Comble aménageable au faitage • <u>Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5</u> : 7 m à l'acrotère soit R+1. Dans le cas des hôtels et hébergement , la hauteur totale ne devra pas excéder 11m au faitage.

4-4-2- REGLE PARTICULIERE

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques, et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les bâtiments existants : en cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la cote altimétrique du faitage du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faîtage.

Ces hauteurs maximales pourront être majorées dans la limite de 1m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement collectif et de service public.

4-5/ EMPRISE AU SOL

4-5-1- REGLE GENERALE :

UA UAh	Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé.
UB	Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30.
UHa	Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30.
UHb	Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,15.

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter l'emprise au sol sur le tènement foncier issu de la division.

4-5-2- REGLE PARTICULIERE :

L'application du CES ne doit pas faire obstacle à la possibilité de réaliser une extension ou des annexes dans les conditions définies à l'article U2.

Les dispositions relatives au CES ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, d'un **bâtiment répertorié comme patrimonial au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme, pour lequel des dispositions spécifiques s'appliquent (se référer au titre 2 du présent règlement). Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- Aux **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux **équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

Le cas échéant, pour les bâtiments patrimoniaux et les projets dans les secteurs d'intérêts patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 CU : se référer complémentaires à **l'OAP thématique D - Patrimoine bâti.**

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB/UH

Les accès au garage devront être « au plus court et au moins dommageable », en limitant les mouvements de terrain.

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics et préservent les jardins traditionnels existants.

Les mouvements de terrains, affouillements et exhaussements artificiels du terrain sont autorisés pour autant que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres par rapport au terrain naturel en tout point de la construction et que soient respectées les règles de reculs par rapport aux limites séparatives et aux voies. La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 5 m (sur la base du terrain naturel).

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements sont limités sur un linéaire de 25 m et végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

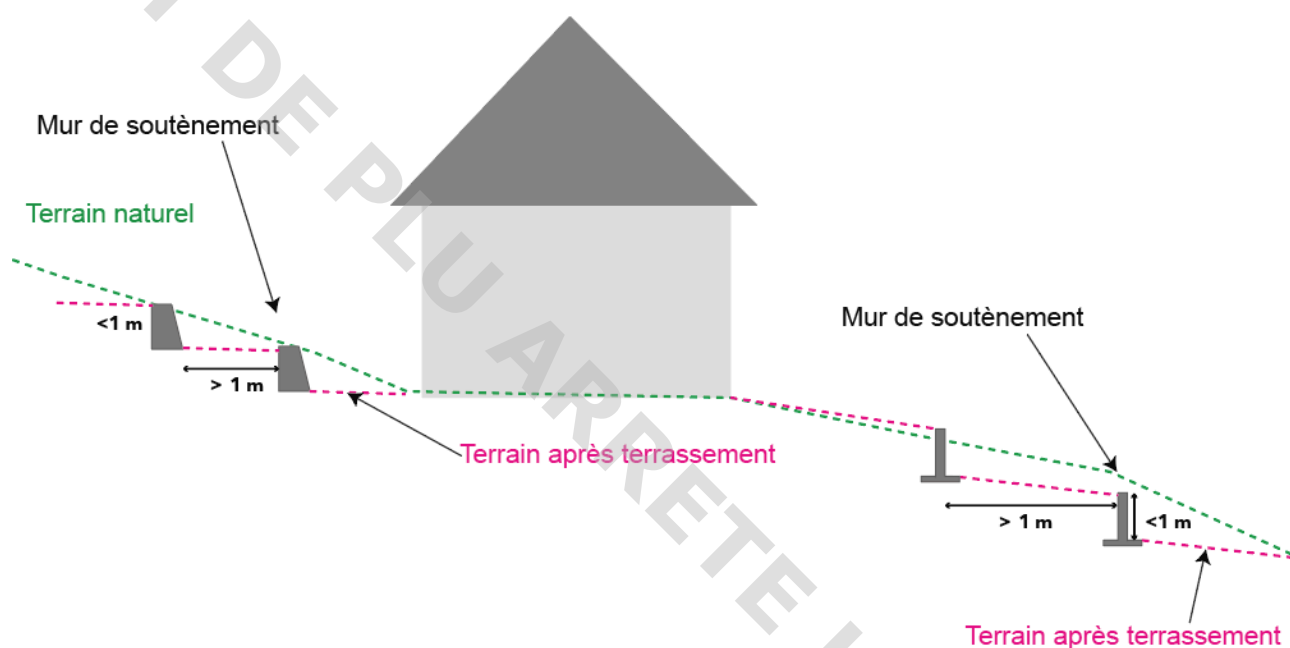


Schéma explicatif

5-2/ ASPECT DES FAÇADES ET DES VOLUMES

Se référer complémentairement à l'OAP thématique D - patrimoine bâti

Toutes constructions	<p><u>ASPECT GENERAL :</u></p> <p>La coloration des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage devront être en harmonie avec les bâtiments environnants.</p> <p>Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un ou des matériaux pourront être imposés.</p> <p>Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction (tels que parpaings de ciment, brique de montage, etc. ...) destinés à être couverts sont interdits.</p> <p>Les volumes doivent être sobres et simples à l'image de ceux des constructions traditionnelles.</p> <p><u>ASPECT DES MATERIAUX :</u></p> <p>La répartition des matériaux doit s'inspirer de la typologie dominante (chalet traditionnel, grenier ou « maison début XX°) dans laquelle le projet prend place.</p>
-----------------------------	--

	<p><u>Parties maçonnées :</u></p> <p>Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.</p> <p>Murs en pierres : Ils doivent présenter un appareillage cohérent inspiré des murs traditionnels (empilage non régulier, mise en valeur des pierres d'angle, etc...).</p> <p>Les teintes naturelles et claires devront impérativement se situer dans la palette des gris-clair, grège présents dans le village. Les enduits à la chaux seront privilégiés et sont exigés dans les secteurs d'intérêt patrimonial délimités au titre de l'article L151-19 CU. Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.</p> <p>Les couleurs vives primaires sont interdites.</p> <p>Ponctuellement d'autres couleurs pourront être autorisées au cas par cas, en fonction du contexte, après consultation de la commission d'urbanisme.</p> <p><u>Parties boisées :</u></p> <p>L'orientation du bardage sera de préférence verticale. La largeur des planches doit être dépareillée et comporter une majorité de planches larges (supérieures à 20 cm), les planches les moins larges ne devant pas être inférieures à 12cm.</p> <p>Les bois, bardages et volets bois apparents doivent être peints ou imprégnés, soit dans des teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales. Pour l'usage du bois dans les constructions, les essences locales seront privilégiées ; les bois exotiques sont proscrits.</p> <p>L'usage de bois « brûlés » superficiellement, dont l'aspect correspond à la patine du bois vieilli naturellement, est admis.</p> <p><u>Volets</u></p> <p>Les volets doivent être de la même couleur que le bardage, ou en harmonie avec l'environnement bâti . Si les volets sont peints, les couleurs sont à soumettre en Mairie pour validation.</p> <p>Les volets d'aspect bois sont à privilégier.</p> <p>En cas de volets roulants : les couleurs sont à soumettre en mairie pour validation, le gris anthracite ou brun devant être privilégiés.</p> <p><u>BALCON</u></p> <p>Les palines ou les barreaux seront verticaux. La largeur des balcons ne devra pas excéder celle des débords de toit.</p> <p><u>TERRASSES</u></p> <p>Les terrasses sont à privilégier au niveau du sol.</p> <p><u>ENSEIGNES ET OUVRAGES TECHNIQUES</u></p> <p>Les enseignes doivent respecter le RLPi.</p> <p>Les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, ventouses de chaudières gaz, sont à éviter en façade donnant sur l'espace public. Ces dispositifs doivent être intégrés dans un coffre pour assurer l'insertion architecturale. Ils sont soumis au dépôt préalable d'une demande d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Les coffrets doivent être intégrés au mieux en façade ; ils doivent être dissimulés par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.</p>
<p>Annexes non accolées</p>	<p>Complémentaire : les façades des annexes non accolées implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront créer aucune vue donnant sur ces limites. Les ouvertures devront être privilégiées sur les autres façades.</p>

5-3/ LINEAIRES MAXIMUM DE FAÇADE

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est **limité à 18 m maximum**. Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 25m à la date d'approbation du PLU.

5-4/ ASPECT DES TOITURES

<p>Bâtiments principaux</p>	<p>Les toitures principales seront à pans.</p> <p>Toutefois les toitures-terrasses (accessibles ou non) ou à faible pente pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 30% de l'ensemble de la toiture de la construction et si le projet architectural le justifie. Les toit-terrasses, les toits plats et à faibles pentes sont interdits.</p> <p>Les toits plats ne sont autorisés que s'ils sont végétalisés. Ils sont interdits dans le secteur d'intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 CU, ainsi que les toits terrasses, toits plats et à faibles pentes.</p> <p>Les toitures à 4 pans égaux (pointe de diamant) sont interdites.</p> <p><u>Pour les extensions</u>, une toiture à un seul pan et/ou une toiture terrasse et/ou une faible pente pourra être autorisés si la proportion n'excède pas 30% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie.</p> <p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les pentes seront comprises entre 35% et 100%. Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale. <p>Sont autorisés en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit) - Les lucarnes, les croupes, les outeaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal. - L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit. <p>Les débords de toitures pour les pans principaux (hors jacobines) devront être compris entre 1 mètre et 1,40 m, excepté pour motif de sécurité sur le domaine public. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux toits-terrasses autorisés.</p> <p>L'isolation des toitures ne doit pas remettre en cause l'aspect et les dispositions architecturales propres aux édifices (finesse des rives de toiture, matériau de couverture, dépassées de toiture).</p>
<p>Annexes</p>	<p>Les toitures seront à pans ; les toitures plates ou toitures terrasses (accessible ou non) sont admises sous réserve d'une bonne insertion par rapport au bâti principal</p> <p>En cas de toiture à pans, la pente de la toiture devra être voisine de celle de ce dernier</p> <p><u>Pour les annexes accolées</u>, les toitures à un seul pan seront autorisées, sous réserve d'une bonne insertion par rapport au bâti principal.</p>

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Ces dispositions définies ci-avant ne s'appliquent pas.
--	---

Teintes :

Les teintes seront prioritairement grises.

Les toitures à pans seront couvertes de tuiles, d'ardoises, de tavaillons ou de bac acier.

Les teintes devront être dans les teintes de gris.

En cas de toiture à pans, les matériaux de toiture auront l'aspect des tuiles, du bac acier ou des tavaillons.

5-5/ ASPECT DES CLOTURES

Se référer complémentairement à l'OAP thématique C - Milieux naturels & continuités écologiques.

Traditionnellement, l'espace montagnard est peu clôturé et permet une transparence sur le paysage. Les clôtures éventuelles devront satisfaire ce principe de base.

Les clôtures végétales doivent être composées **d'essences locales et variées.**

Les clôtures denses, opaques, (notamment les haies de tuyas...) sont interdites.

Règle générale	<p>Hauteur :</p> <p>Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,50 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.</p> <p>Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.</p> <p>Composition :</p> <p>Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple de type ganivelles.</p> <p>Elle devra être constituée par des ganivelles, grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie. Il est privilégié l'usage du bois.</p> <p>En cas de murs de soutènement servant de clôture, ils seront traités soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mur de pierres sèches - Mur en maçonnerie enduite <p>Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m. - Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.
-----------------------	---

5-6/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respecteront a minima la réglementation énergétique réglementaire en vigueur, (RE 2020 au moment de l'approbation du PLU ; réglementation évolutive).

ARTICLE U6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

Les constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Le choix d'essences locales, à feuilles caduques, est recommandé (arbres fruitiers, érables...), dans la palette végétale fournis dans l'OAP thématique C / Milieux naturels & continuités écologiques.

En limite d'emprise publique et en limite séparative privée, les haies végétales doivent être vives et constituées d'espèces locales variées (arbres fruitiers, érables, ...) et ne pas ceinturer la parcelle de manière uniforme. En limite de voie publique, la hauteur des haies peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les espèces réputées invasives sont interdites.

UA UAh	Tout projet de construction nouvelle ou d'extension de construction existante devra conserver 20% minimum d'espaces de pleine terre d'un seul tenant de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.
UB	Tout projet de construction nouvelle ou d'extension de construction existante devra conserver 30% minimum d'espaces de pleine terre d'un seul tenant de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.
UH_a	Tout projet de construction nouvelle ou d'extension de construction existante devra conserver 20% minimum d'espaces de pleine terre d'un seul tenant de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.
UH_b	Tout projet de construction nouvelle ou d'extension de construction existante devra conserver 40% minimum d'espaces de pleine terre d'un seul tenant de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

En cas de division parcellaire ultérieure cette disposition devra être respectée sur toutes les parcelles issues de la division.

6-2/ BANDES DE REcul ISSUES DES RETRAITS IMPOSES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace perméable (interdiction des sous-sols), excepté pour les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. Ces dispositions ne s'appliquent pas en limite du domaine public.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est intégrée à l'OAP thématique C / Milieux naturels & continuités écologiques.

ARTICLE U7- STATIONNEMENT

Voir complémentaiement les modalités de réalisation des aires de stationnement dans les dispositions générales (Dispositions générales, IV-6).

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Logement/ hébergement	2 places de stationnement jusqu'à 150 m ² de surface de plancher. A partir de 150 m ² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher sans qualification requise.
Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat	2 places minimum par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
Pour toute opération de logements de plus de 300 m² de surface de plancher d'habitat	20% des places, en plus des places obligatoires (cf Logement/ hébergement), seront réalisées en places « visiteur ». La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisée en surface, et non close. Une cave ou un espace de stockage de 4 m ² par logement doit aussi être réalisé.
Hôtel	Une place de stationnement minimum par chambre. En cas d'hôtel-restaurant, les règles sont cumulatives.
Autre hébergement touristique	Une place de stationnement minimum par chambre. En cas d'hébergement touristique + restaurant, les règles sont cumulatives.
Restauration	Une place de stationnement minimum pour 15 m ² de salle de restaurant. En cas d'hôtel/hébergement touristique + restaurant, les règles sont cumulatives.
Bureaux	Une place minimum de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de plancher.
Équipements	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Commerces / artisanat de détail et activités de service	Une place minimum par tranche de 25m ² de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m ² de surface de plancher de travail/stockage.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher d'habitat, un garage à vélo, a minima couvert, répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé avec un ratio minimum de 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

8-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes ou non au public ne doit pas être inférieure à 5 m avec une aire de retournement de 6 m.

A partir de 5 logements, la largeur de voirie ne sera pas inférieure à 5m et sa plateforme à 6m. Cette largeur est réduite à 4 m pour les opérations jusqu'à 4 logements.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 12%.

Les rampes chauffantes sont interdites.

ARTICLE U9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Titre I - Dispositions générales, III.15 Desserte par les réseaux.

ZONE UE : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS URBAINS SPECIALISES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF STRUCTURANTS

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UE correspond aux secteurs d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif structurants, dont la vocation ou l'emplacement en fait des éléments repères dans l'armature urbaine du territoire.



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au titre I (dispositions générales), pour connaître les règles générales applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement **au titre II** (Prescriptions graphiques spécifiques).

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE UE1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1. Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

ARTICLE UE2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article U 2.3
I	Destinations et sous-destinations interdites

Destinations	Sous destination	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I
Habitation	Logement	C
	Hébergement	C
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	I
	Restauration	I
	Commerce de gros	I
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	I
	Hôtel	I
	Autre hébergement touristique	I
	Cinéma	I
Equipement collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	A
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	A
	Etablissements d'enseignement	A
	Etablissement de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacle	A
	Equipements sportifs	A
	Lieux de cultes	I
	Autres équipements recevant du public	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	I
	Centre de congrès et d'exposition	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITES

- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs, de façon habituelle
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- **Les logements** sont autorisés dans les conditions suivantes :
 - Si à usage de logement de fonction et :
 - directement liés au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone,
 - intégrés à l'équipement (dans le volume de la construction).
 - S'ils sont à usage de logements réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique.
- **Les hébergements** s'ils sont liés à des équipements autorisés dans la zone.
- sont interdits les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE Ue3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Sans objet.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ue4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un **retrait 2 m** minimum par rapport à la limite des voies publiques ou à l'emprise publique.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à **2 m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions accolées.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas particulier des annexes non accolées (sauf piscines) au bâtiment principal :

Elles peuvent être implantées jusqu'à 1,50m des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m si toiture à pan(s) et 3 m si toiture terrasse (accessible ou non).
- o Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6m.
- o Que la longueur cumulée de toutes les façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.

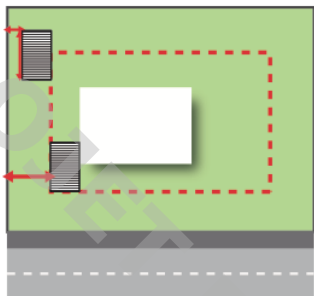


Schéma explicatif pour l'implantation des annexes

Les piscines et équipements techniques associés doivent respecter la règle générale de la zone d'implantation de recul par rapport aux limites des propriétés voisines, mesuré au bord du bassin.

Les installations et les aménagements type stationnements, terrasses, les murs de soutènement et les murs de remblais doivent respecter la règle générale de la zone d'implantation de recul par rapport aux limites des propriétés voisines.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

4-4/ HAUTEUR

Non réglementée, à condition de prendre notamment en compte, au regard de son environnement, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement, sa localisation, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet démontrera sa bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager

ARTICLE UE6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

Les constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Le choix d'essences locales, à feuilles caduques, est recommandé (arbres fruitiers, érables...), dans la palette végétale fournis dans l'OAP thématique C / Milieux naturels & continuités écologiques.

En limite d'emprise publique et en limite séparative privée, les haies végétales doivent être vives et

constituées d'espèces locales variées (charmilles, noisetiers, ...) et ne pas ceinturer la parcelle de manière uniforme. En limite de voie publique, la hauteur des haies peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension de construction existante devra conserver **20% minimum d'espaces de pleine terre** d'un seul tenant de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

ARTICLE UE7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<p>Logements Hébergement</p>	<p>1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</p>
<p>Équipements</p>	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p>

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, il sera prévu des stationnements pour les cycles selon la réglementation en vigueur (code de la construction et de l'habitation).

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ue8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

8-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

Les rampes chauffantes sont interdites.

ARTICLE Ue 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Titre I - Dispositions générales, III.15 Desserte par les réseaux.

TITRE 4
ZONES À URBANISER

ZONES 1AU(INDICEES) - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les OAP précisent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone. Elle comprend les secteurs :

- **1AUa** : secteur à urbaniser à vocation principale d' habitat pour renforcer la centralité
- **1AUb** : secteur à urbaniser à vocation principale d' habitat pour permettre une densification raisonnée des secteurs périphériques
- **1AUr** : secteur à urbaniser en renouvellement urbain pour diversifier les fonctions de la centralité sur le site des Praz.



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au titre I (dispositions générales), pour connaître les règles générales applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement **au titre II** (Prescriptions graphiques spécifiques).

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE 1AU1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Se référer complémentairement à l'OAP sectorielle concernée.

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1. Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

ARTICLE 1AU2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article U 2.3
I	Destinations et sous-destinations interdites

Destinations	Sous destination	1AUa	1AUb	1AUr
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I
Habitation	Logement	C	C	C
	Hébergement	A	A	A
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C	I	C
	Restauration	I	I	A
	Commerce de gros	I	I	I
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	A	I	A
	Hôtels	A	I	A
	Autres hébergements touristiques	A	I	A
	Cinéma	A	I	I
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publics et assimilés	A	I	A
	Locaux techniques et industriels publics et assimilés	A	I	A
	Établissements d'enseignement	A	I	A
	Établissement de santé et d'action sociale	A	I	A
	Salles d'art et de spectacle	A	I	A
	Équipements sportifs	C (1)	I	C (1)
	Lieux de cultes	I	I	I
Autres équipements recevant du public	A	I	A	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	I	I	C
	Entrepôt	I	I	I
	Bureau	A	I	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I

(1) saufs installations interdites à l'article U 2-2.

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITES

- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs, de façon habituelle
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de tous matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les habitations démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : tiny house, roulotte, mobil home)

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

• **Logement**

Les logements sont admis dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUr.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage, le cas échéant, la réalisation de logements est conditionnée à :

- La servitude de résidence principale définie en application de l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme (cf. Titre 2 - Prescriptions graphiques spécifiques, XII).
- Les règles de mixité sociales définies à l'article U3.

Dans le secteur 1AUr, les logements sont admis dans les conditions précisées dans l'OAP n°2 des Praz.

• **Les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme :**

- Sont limitées à 2 et ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol pour la ou les annexes ne donnant pas lieu à création de surface de plancher (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme). Une piscine est autorisée en sus.

• **En zone 1AUa et 1AUr : L'artisanat et le commerce de détail** (dont les changements de destination vers cette sous-destination) sont admis sous réserve :

- d'être compatible avec le voisinage
- que les surfaces de stockage de matériaux et matériel soient intégrées dans le bâtiment.

• **En zone 1AUa et 1AUr : Les équipements sportifs** (dont les changements de destination vers cette sous-destination) sont admis sous réserve d'être compatibles avec le voisinage et sauf les installations interdites à l'article U 2-2.

• **En zone 1AUr : L'industrie** (dont les changements de destination vers cette sous-destination) sont admis sous réserve :

- qu'il s'agisse d'activités non nuisantes, compatibles avec le voisinage à dominante d'habitat

- que les surfaces de stockage de matériaux et matériel soient intégrés dans le bâtiment.
- Seules sont autorisées **les installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, sont interdits les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

2-4/ CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Se référer aux OAP sectorielles (pièce 5 du PLU).

ARTICLE 1AU3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

1.1 Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer complémentairement aux OAP pour les dispositions spécifiques si elles existent.

Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.

En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à du logement.

Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

Dans les secteurs de mixité sociale définis sur le règlement graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, les constructions à usage de logements sont autorisées sous réserve que les programmes de logements respectent les règles suivantes :

N° OAP	Nom du secteur	Règle
1	Sous les Terres	Le programme de logements comportera au minimum : <ul style="list-style-type: none"> - 50% de logements sociaux pérennes. - 25% de logements locatifs intermédiaires
3	Maraîche	Le programme de logements comportera au minimum 50% de logements dédiés aux travailleurs saisonniers, relevant des résidences à vocation d'emploi telles que définies à l'article L631-16-1 du CCH.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Voir titre 2 - Prescriptions graphiques spécifiques

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **1AUa** : voir les règles du secteur UA
- **1AUb** : voir les règles du secteur UB
- **1AUr** : voir les règles du secteur UA

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **1AUa** : voir les règles du secteur UA
- **1AUb** : voir les règles du secteur UB
- **1AUr** : voir les règles du secteur UA

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **1AUa** : voir les règles du secteur UA
- **1AUb** : voir les règles du secteur UB
- **1AUr** : non réglementé

4-4/ HAUTEUR

- **1AUa** : voir les règles du secteur UA
- **1AUb** : voir les règles du secteur UB
- **1AUr** : La hauteur totale ne devra pas excéder 14 m au faitage soit R+2+Combles aménageables ou à l'acrotère. Une variation des hauteurs sera recherchée entre les bâtiments.

4-5/ EMPRISE AU SOL

- **1AUa** : voir les règles du secteur UA
- **1AUb** : voir les règles du secteur UB
- **1AUr** : voir les règles du secteur UA

ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **1AUa** : voir les règles du secteur UA
- **1AUb** : voir les règles du secteur UB
- **1AUr** : voir les règles du secteur UA

ARTICLE 1AU6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

- **1AUa** : voir les règles du secteur UA
- **1AUb** : voir les règles du secteur UB
- **1AUr** : voir les règles du secteur UA

ARTICLE 1AU 7- STATIONNEMENT

- **1AUa** : voir les règles du secteur UA
- **1AUb** : voir les règles du secteur UB

Toutefois, pour la zone 1AUb des Maraiches, les règles de la zone UB s'appliquent sauf pour les logements dédiés aux travailleurs saisonniers, relevant des résidences à vocation d'emploi

Logements dédiés aux travailleurs saisonniers, relevant des résidences à vocation d'emploi	1AUb des Maraiches : 1 place minimum par logement dont au moins la moitié seront réalisées en sous-sol et en box non clos.
---	---

- **1AUr** : Les stationnements des véhicules et des cycles doivent répondre aux besoins de l'opération. Concernant les stationnements des cycles, il sera, en outre, prévu des équipements extérieurs pour leur stationnement (pour les visiteurs, les employés, les clients...)

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- **1AUa** : voir les règles du secteur UA
- **1AUb** : voir les règles du secteur UB
- **1AUr** : voir les règles du secteur UA. Il sera en particulier prévu une aire de retournement adaptée à l'opération, permettant aux véhicules de livraison de faire demi-tour.

ARTICLE 1AU9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Titre I - Dispositions générales, III.15 Desserte par les réseaux.

**TITRE 5 -
Zones agricoles**

ZONES A : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone A correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A se compose des secteurs :

- **A**, zone agricole.
- **Aa**, secteur correspondant aux alpages
- **Ap**, secteur agricole à forte qualité écologique et paysagère



La zone A comporte également trois STECAL :

- **STECAL n°1** correspondant à un bâtiment à usage artisanal au Mont
- **STECAL n°2** correspondant au site de ND des Monts
- **STECAL n°3** correspondant au site des Combes



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au titre I (dispositions générales), pour connaître les règles générales applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement **au titre II** (Prescriptions graphiques spécifiques).

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE A 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1. Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

ARTICLE A 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article U 2.3
I	Destinations et sous-destinations interdites

Les destinations et sous destinations autorisées, interdites ou soumises à conditions, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes, sont présentées dans le tableau suivant :

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	A	Aa	Ap	STECAL 1	STECAL 2	STECAL 3
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	Exploitation agricole	A	C	C	C	I	C
	Exploitation forestière	I	I	I	I	I	I
HABITAT	Logement	C	I	C	I	I	I
	Hébergement	I	I	I	I	C	I
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	I	I	I	C	I	C
	Restauration	I	I	I	I	C	I
	Commerce de gros	I	I	I	I	I	C
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	I	I	I	I	I	C
	Hôtels	I	I	I	I	I	I
	Autres hébergements touristiques	I	I	I	I	C	I
	Cinéma	I	I	I	I	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C	C	C	C	C
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I	I	I
	Salles d'art et de spectacle	I	I	I	I	I	I
	Équipements sportifs	I	I	I	I	I	I
	Lieux de culte	I	I	I	I	C	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I	I	I	I

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	A	Aa	Ap	STECAL 1	STECAL 2	STECAL 3
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie	I	I	I	C	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I	I	I

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITES

- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- Les dépôts de tous matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- Les remblais et les déblais sont interdits sur les tènements faisant l'objet d'un tramage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation de constructions ou aménagements autorisés sur le tènement.
- L'aménagement de jardin privatif ou de jardin d'agrément qui ne soit pas lié à une construction à usage d'habitation existante.
- L'implantation d'installations photovoltaïques au sol
- L'implantation d'éoliennes
- Les habitations démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : tiny house, roulotte, mobilhome).

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

<p>2-3-1/ ZONE A UNIQUEMENT (HORS SECTEURS Aa et Ap)</p>	<p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les bâtiments et installations agricoles, y compris serres et tunnels : <ul style="list-style-type: none"> ○ s'il s'agit de bâtiments à caractère fonctionnel, ○ si leur implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les besoins de l'exploitation, ○ sous réserve d'une bonne intégration dans le site. • les abris pour bétail ou d'animaux d'élevage, à condition que leur implantation dans la zone soit nécessaire à l'activité agricole ou à la réouverture et l'entretien du paysage. • les constructions, aménagements ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sous les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ○ il doit s'agir du point de vente de la production de l'exploitation, ○ le local de vente doit être aménagé dans les locaux de l'exploitation ou dans une annexe située à moins de 50 m de l'exploitation principale et dans la limite de 70 m² de surface de plancher, ○ l'ensemble des locaux liés à la diversification de l'activité agricole doit se situer sur le site de l'exploitation. • les logements destinés à un exploitant agricole des seules exploitations agricoles professionnelles d'élevage, sous les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, ○ un seul logement de fonction pourra être admis par exploitation, ○ la surface de plancher affectée au logement ne devra pas excéder 80 m² par exploitation, ○ le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants, édifié concomitamment, ○ avoir la voie d'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation, ○ les annexes (accolées ou non) sont limitées à : <ul style="list-style-type: none"> - 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m. - Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments. ○ les constructions d'habitation doivent être implantées dans le volume des bâtiments d'exploitation ou dans le prolongement de ces derniers.
<p>2-3-2/ SECTEUR AP UNIQUEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations autorisées dans les espaces de continuités écologiques du secteur Ap devront maintenir la fonctionnalité de ces espaces, voire les restaurer si besoin, au travers d'aménagements confortant le maillage végétal (plantation de haies, de bosquets, d'arbres fruitiers...). Elles devront également permettre de conserver les perméabilités des espaces concernés (absence de clôture ou clôture franchissable par la faune, végétalisation des stationnements et des voiries d'accès...) • Les constructions ou installations de petite dimension, accolées ou non, sont autorisées dans la limite de 6 m² d'emprise au sol et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.

	<ul style="list-style-type: none"> • Les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager ; • les clôtures type agricole destinées à l'activité agricole sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ; • les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...). • Les serres et tunnels sont admis aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ si leur implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les besoins de l'exploitation, ○ sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
<p>2-3-3/ SECTEUR Aa UNIQUEMENT</p>	<p>Sont autorisés sous conditions ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les installations agricoles de plateforme de traite dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole ou pastorale. • La restauration, la reconstruction et l'extension des chalets d'alpage existants, à des fins d'exploitation agricole, pastorale et forestière. • Les abris de berger, mobiles et démontables, nécessaires à la surveillance des troupeaux. • Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation agricole, pastorale et forestière dont l'activité touristique ayant pour support l'exploitation pastorale, sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les annexes touristiques des exploitations agricoles (fermes-auberges, gîtes ruraux, accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation. ○ Les légères extensions de ces bâtiments sont admises dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (surface maximale cumulée des extensions). • La réalisation des équipements nécessaires à la mise en œuvre des mesures et actions définies dans les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion • La réalisation des équipements nécessaires aux activités pastorales en accord avec les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion <p><u>Rappel</u>: Tout projet sur un site Natura 2000 devra faire l'objet d'un document d'incidence</p>
<p>2-3-4/ ZONES A ET SECTEURS Ap</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ pour les bâtiments d'habitation existants, au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - les réhabilitations, rénovations et création de surface de plancher dans le volume existant des constructions à usage d'habitat existants et leurs annexes, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales et à l'article 5 ; - les extensions volumétriques des bâtiments, (hors bâtiments patrimoniaux) aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • si elles sont inférieures ou égales à 30 % de l'emprise au sol existante au PLU approuvé et dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, • si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, • de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, • de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau.

	<ul style="list-style-type: none"> - les annexes (accollées ou non) sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments. S'il existe plus de 2 annexes liées à la construction existante, ces dernières peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume existant. Les constructions citées ci-avant sont admises sous les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • l'alimentation en eau potable est existante par le réseau public, • l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent. • la desserte est existante par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, • le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone UH. - les extensions et la création d'annexes ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements.
<p>2-3-5/ ZONE A + SECTEURS Aa et Ap + STECAL 1 STECAL 2 STECAL 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> • les locaux techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Sont autorisés les travaux, constructions et installations : <ul style="list-style-type: none"> o nécessaires à la prévention contre les risques naturels et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site, o nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la maintenance ou la modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques, (exemples d'installations d'intérêt collectif : réseaux, stations de transformation d'électricité., stations de pompage, réservoirs d'eau, etc... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques), et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site ; ils doivent aussi être compatibles avec le maintien des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. • les affouillements (déblais) de moins de 2 m et les exhaussements (remblais) de moins de 1,20 m ne sont admis qu'en dehors des trames déterminées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et qu'à l'une des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • ils sont strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration, • ils sont nécessaires à la réalisation des constructions autorisées (annexes, bâtiments agricoles, voiries etc..) sur leur terrain d'assiette,

	<ul style="list-style-type: none"> • ils sont nécessaires à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectifs ou d'un service public, • ils s'inscrivent dans le cadre d'aménagements réalisés dans un objectif de protection de l'environnement : renaturation de berges, protection vis à vis d'un risque naturel, etc ; <p>et sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau, de ne pas conduire au comblement ou au drainage d'une zone humide.</p>
--	--

2-3-6/ DANS LE STECAL N°1 UNIQUEMENT (LE MONT)

Le **STECAL n°1** a pour vocation de permettre l'évolution d'un bâtiment à usage artisanal implanté dans le STECAL (entreprise de menuiserie).

Sont admis :

- La **réhabilitation** de la construction existante relevant de la sous-destination « industrie » à condition que ces bâtiments soient en lien avec l'activité artisanale existante
- En application de l'alinéa 2 de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le **changement de destination** vers la sous-destination « **artisanat et commerces de détail** », ;
- La **création de surface de plancher dans le volume** de la construction existante à condition que cela relève de la sous-destination « industrie » ou de la sous-destination « artisanat et commerces de détail » ;
- La **création d'annexes** sous réserve de l'article 4-1-3 ;
- La **réalisation et l'aménagement d'une plateforme de stockage de bois et de matériaux** liés à cette entreprise ;
- Les aménagements et constructions ci-dessus ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'alimentation en eau potable du projet est existante par le réseau public.
 - L'assainissement des eaux usées est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent.
 - Les eaux pluviales et de ruissellement devront être collectées, et faire l'objet d'une rétention et infiltration sur le tènement. En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées au milieu naturel ou à défaut d'exutoire naturel, dans le réseau communal d'eaux pluviales, après rétention.
 - La desserte est existante par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.

2-3-7/ DANS LE STECAL N°2 UNIQUEMENT (ND DES MONTS)

Le **STECAL n°2** a pour vocation de permettre l'évolution d'un ancien couvent (sous-destination « lieu de culte » et « logement ») implanté dans le STECAL vers des structures d'hébergements intergénérationnels et/ou autre hébergements écotouristiques. Le site pourrait également accueillir un restaurant en lien avec l'hébergement.

Sont admis :

- La **réhabilitation** de la construction existante relevant de la sous-destination « lieu de culte » et « logement » ;
- En application de l'alinéa 2 de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le **changement de destination** vers la ou les sous-destination(s) suivante(s) :
 - « **hébergement** »,
 - « **autre hébergement touristique** »,

- « **restauration en lien avec l'hébergement** » ;
- **L'extension** de la construction existante à condition que l'extension relève d'une des sous-destinations listée au point précédent ou de la sous-destination actuelle « lieu de culte » ;
- La création **d'annexes sous réserve de l'article 4-1-3** ;
- Les aménagements et constructions ci-dessus ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'alimentation en eau potable du projet est existante par le réseau public,
 - L'assainissement des eaux usées est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent,
 - Les eaux pluviales et de ruissellement devront être collectées, et faire l'objet d'une rétention et infiltration sur le tènement. En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées au milieu naturel ou à défaut d'exutoire naturel, dans le réseau communal d'eaux pluviales, après rétention,
 - La desserte est existante par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.

2-3-7/ DANS LE STECAL N°3 UNIQUEMENT (LES COMBES)

Le STECAL n°3 a pour vocation de permettre l'évolution d'un atelier notamment vers une utilisation comme local de production agricole et/ ou artisanale.

Ainsi sont uniquement admis :

- La **réhabilitation** de la construction existante vers une utilisation à des fins de **constructions, aménagements ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et/ou à la commercialisation des produits agricoles et ou artisanaux** et sous les conditions cumulatives suivantes :
 - il doit s'agir du point de vente de productions d'exploitation(s) locale(s),
 - le local de vente peut être aménagé dans l'emprise existante,
- **En application de l'alinéa 2 de l'article L151-11** du Code de l'Urbanisme, le **changement de destination** vers la **sous-destination « artisanat et commerces de détail »** ou vers la **sous-destination « Activités de service avec accueil d'une clientèle »** ou **commerce de gros** ;
- **L'extension** de la construction existante à condition que l'extension relève d'une des sous-destinations suivantes : « **exploitation agricole** » ou « **artisanat et commerces de détail** » ou « **Activités de service avec accueil d'une clientèle** » ou **commerce de gros** ;
- S'agissant de la sous-destination « **commerce de gros** », les changements de destination ne sont admis que si le trafic généré ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitat.
- La création **d'annexes sous réserve de l'article 4-1-3** ;
- Les aménagements et constructions ci-dessus ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'alimentation en eau potable du projet est existante par le réseau public.
 - L'assainissement des eaux usées est possible par le réseau public, et après avis du gestionnaire compétent.
 - Les eaux pluviales et de ruissellement devront être collectées, et faire l'objet d'une rétention et infiltration sur le tènement. En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées au milieu naturel ou à défaut d'exutoire naturel, dans le réseau communal d'eaux pluviales, après rétention.
 - La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.

ARTICLE A 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4-1-1- RÈGLE GÉNÉRALE :

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU :

- Les constructions et installations, y compris les constructions et installations enterrées, doivent respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.
- Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

4-1-2- RÈGLE PARTICULIÈRE :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Hors agglomération, excepté pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les constructions et installations doivent respecter par rapport aux emprises publiques et aux voies un recul minimum :

- 18 m par rapport à l'axe de la RD 143 ;
- 25 m par rapport à l'axe de la RD 13 et de la RD13A
- 7 m par rapport à l'emprise des autres voies.

4-1-3- RÈGLES ALTERNATIVES :

Lorsque les constructions existantes présentent une situation d'alignement, celui-ci pourra être imposé intégralement ou partiellement.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées à 2m de l'emprise des voies publiques, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et à condition que leur longueur n'excède pas 6 m.

Les **extensions des bâtiments principaux existants**, qui ne respecteraient pas le recul minimum sont autorisées sous condition :

- Qu'elle s'effectue dans le prolongement latéral de la façade existante sans diminuer le recul existant.
- Et sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

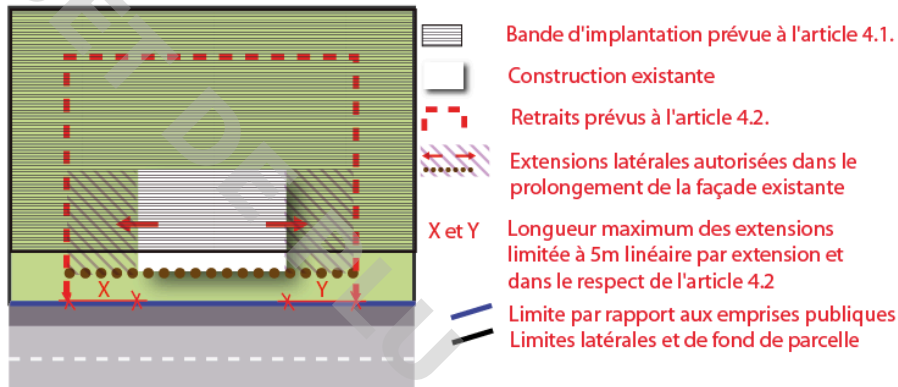


Schéma explicatif

Les ouvrages de type enrochement, mur de soutènement (en exhaussement ou en affouillement), **escalier**, seront implantés à 2 m minimum des emprises publiques.

Toutefois, des dispositions autres pourront être admises par la collectivité pour ces ouvrages annexes, sous condition :

- de n'apporter aucune gêne à la circulation publique
- d'une bonne intégration paysagère.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

Les constructions doivent respecter un **recul minimum de 4 m** par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les constructions à usage agricole autres que les bâtiments d'élevage et leurs extensions doivent observer un **recul de 10 m par rapport aux limites séparatives** lorsque le projet jouxte une zone urbaine ou à urbaniser.

En cas d'extension mesurée d'un bâtiment agricole existant, ces règles pourront être adaptées, sous réserve de ne pas apporter de gêne au voisinage.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

4-2-2- REGLE ALTERNATIVE :

Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :

Elles peuvent être implantées jusqu'à 1,50m des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m si toiture à pan(s) et 3 m si toiture terrasse (accessible ou non).

- Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6m.
- Que la longueur cumulée de toutes les façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.

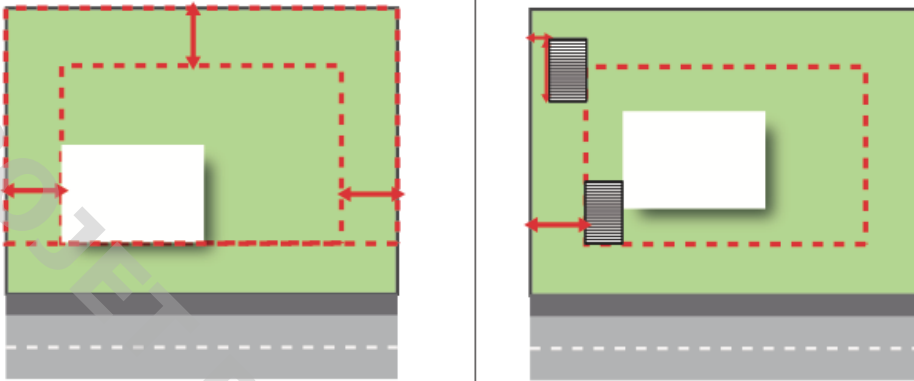


Schéma explicatif pour l'implantation des annexes

Les installations et les aménagements type stationnements, terrasses peuvent être implantés jusqu'à deux mètres des propriétés voisines.

Les murs de soutènement doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux propriétés voisines.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

La hauteur n'est pas limitée :

- pour les ouvrages de transport d'énergie électrique à haute ou très haute tension (supérieure à 50 kV).
- pour constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximum des constructions est limitée à **12m**. Il pourra y être dérogé sous réserve de justifications techniques et sous condition d'une bonne intégration paysagère.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- pour les constructions nouvelles admises dans la zone : se référer au secteur UH
- En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la cote altimétrique du faitage du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 4m au faitage.

Pour les STECAL :

STECAL n°1 Le Mont	La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10 m sur la panne faîtière mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux.
STECAL n°2 ND des Monts	La hauteur ne devra pas être supérieure à celle de chaque bâtiment existant.
STECAL n°3 Les Combes	La hauteur est limitée à 9 m au faitage mesurée à partir du niveau de la dalle existante du rez-de-chaussée.

4-4-2- REGLE ALTERNATIVE

La hauteur autorisée des constructions peut être dépassée dans le cas de travaux d'isolation extérieure sur des bâtiments existants dans la limite de 30 cm.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Pour la zone A et les secteurs Aa et Ap : Non réglementé

Pour les STECAL :

STECAL n°1 Le Mont	L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise existante.
STECAL n°2 ND des Monts	Extension de 30% de l'emprise au sol existante sur le tènement, y compris emprise des annexes le cas échéant.
STECAL n°3 Les Combes	L'emprise au sol des constructions peut être étendue dans la limite de 20% de l'emprise existant, y compris emprise des annexes le cas échéant.

ARTICLE A 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception du 1^{er} alinéa du 5-1/Aspect général des constructions et installations.

POUR L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Sauf impératif de sécurité, les **clôtures** devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 30 cm afin de laisser passer la petite faune.

POUR LES LOGEMENTS AUTORISES ET/OU EXISTANTS, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5 de la zone UH d'habitat.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE et les STECAL, les règles suivantes s'appliquent :

5-1/ Aspect général des constructions

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol, y compris les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur préserver le caractère et l'intérêt du bâti.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Des modifications ayant pour but d'améliorer la cohérence du projet au bâti existant, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Conformément à l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme, le mobilier urbain n'est pas concerné par ces dispositions.

5-2/ Implantation

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les mouvements de terrains, affouillements et exhaussements artificiels du terrain sont autorisés pour autant que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres par rapport au terrain naturel en tout point de la construction et que soient respectées les règles de reculs par rapport aux limites séparatives et aux voies.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 5m (sur la base du terrain naturel).

Les effets de butte et les murs de soutènement doivent être réduits au strict minimum. Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements sont limités sur un linéaire de 25m et végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

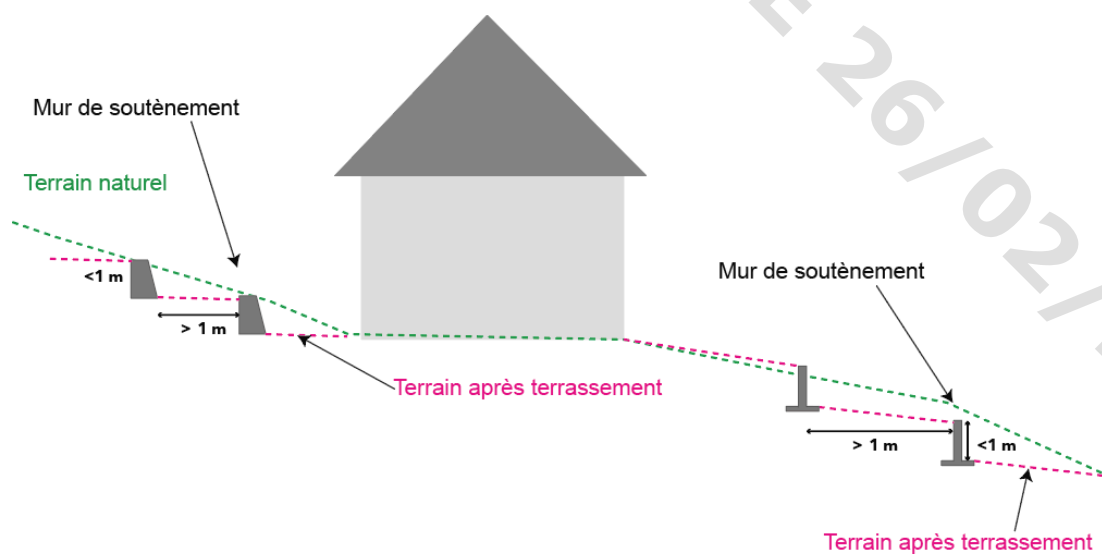


Schéma explicatif

5-3/ Aspect des façades

COMPOSITION

La teinte et la composition des constructions (toitures, façades, etc...) doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

La polychromie des façades et les enduits blanc cru sont interdits.

Les façades devront respecter les proportions des matériaux des bâtiments traditionnels : aspect bois et soubassements d'aspect maçonnerie de ton sable ou pierre du pays.

Pour les bâtiments agricole, l'aspect bois des façades sera privilégié.

Les pompes à chaleur, blocs de climatiseur et les prises de recharge des voitures électriques doivent être intégrés dans le projet par un habillage en matériaux de construction ou une plantation.

Les coffrets électriques devront obligatoirement être encastrés dans la clôture (si existante) ou dans le mur de la construction quand cela est réalisable.

5-4/ Aspect des toitures

Les toitures seront obligatoirement à deux pans de teinte gris pierre (bacs acier, tavaillons, tuiles, ardoises) ou végétalisées.

Les demi-croupes sont admises mais les croupes sont interdites.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes fonctionnelles accolées aux bâtiments agricoles.

Les pentes devront être supérieures à 30 % et en tout état de cause, être en harmonie avec les pentes des toitures existantes dans l'environnement bâti.

Dans le cas de travaux sur un bâti existant, le pourcentage de la pente des nouvelles toitures sera identique à celui de la toiture existante.

5-5/ Installations techniques

Les **dispositions ci-dessus** ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, qui doivent être intégrés sur les auvents et les toitures, selon une finition d'aspect mate et en harmonie avec les matériaux de couverture.

Les **équipements techniques** (prises d'air, sorties de ventilation, etc...) doivent être intégrés au bâtiment ou traités en harmonie avec le style de la construction.

5-6/ Aspect des clôtures

Traditionnellement, l'espace montagnard n'est pas clôturé et présente une transparence sur le paysage. Les clôtures éventuelles devront satisfaire ce principe de base.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il faut éviter les clôtures qui parcellisent le paysage et toute séparation excessive d'une propriété privée par rapport à l'espace public.

Sous réserve de l'avis préalable du gestionnaire de la voirie concernée, les dispositifs de clôtures autres que les plantations pourront s'établir suivant l'alignement délivré par l'autorité gestionnaire de la voie, au regard des dégagements de visibilité et des réserves foncières éventuelles.

Les clôtures seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles devront être d'aspect sobre, de type agricole.

Les portails doivent être évités.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et **choisies dans la liste des espèces prescrites dans l'OAP thématique « Milieux naturels et continuité écologique**). Les clôtures denses, opaques sont interdites.

5-7/ Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et limitant les émissions de gaz à effet de serre, par leur fabrication ou leur mise en œuvre, sera privilégiée.

ARTICLE A 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

6-1-1- REGLE GENERALE

Les surfaces laissées libres seront entretenues.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations existantes seront préservées.

Le choix d'essences locales est exigé (cf palette végétale en annexe du règlement).

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales.

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les voies d'accès et les aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

Les citernes doivent être enterrées ou dissimulées de la vue des tiers par des plantations d'essence locale, reconstituant un micro-paysage (bosquet).

STECAL n°1 Le Mont	Au moins la moitié des surfaces des aires de stationnement pour véhicules légers sera traitée en matériaux perméables.
STECAL n°2 ND des Monts	Au moins la moitié des surfaces des aires de stationnement pour véhicules légers sera traitée en matériaux perméables.
STECAL n°3 Les Combes	Au moins la moitié des surfaces des aires de stationnement pour véhicules légers sera traitée en matériaux perméables.

6-1-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

6-2/ BANDES DE REcul ISSUES DES RETRAITS IMPOSES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace perméable (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. Ces dispositions ne s'appliquent pas en limite du domaine public.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est intégrée à l'OAP thématique C - milieux naturels et continuités écologiques.

ARTICLE A 7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

7-1-1- REGLE GENERALE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Il est exigé au minimum, pour toute opération de :

Destination ou Sous destination	Règle
Logement	2 places de stationnement jusqu'à 150 m ² de surface de plancher. A partir de 150 m ² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En cas d'impossibilité pour des questions d'accès, la gestion du stationnement s'effectuera en fonction du nombre de logement généré.
Autres sous-destinations admises	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

7-1-2- REGLE ALTERNATIVE

Pour les constructions à destination d'habitat repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL (au titre de l'article L151-19)** : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les réaménagements de bâtiment comportant déjà une partie habitable s'ils ne créent pas de nouvelles unités d'habitation.

Pour les extensions à destination d'habitat, 2 places de stationnement sont demandées pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation. A partir de 150 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Dans le cadre d'un changement de destination ou d'une démolition reconstruction (à surface de plancher constante), il ne peut être exigé plus de places de stationnement que celles exigées à la date d'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Si la surface de plancher est majorée, les règles générales de stationnement s'appliquent aux surfaces de plancher supplémentaires réalisées.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les portails d'accès doivent être évités. Dans le cas où il est impératif de mettre en place un portail, il doit être implanté de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

8-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

Les rampes chauffantes sont interdites.

ARTICLE A 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Titre I - Dispositions générales, III.15 Desserte par les réseaux.

**TITRE 6 -
ZONES NATURELLES**

ZONES N : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N se compose des secteurs suivants :

- **N**, secteur naturel général correspondant aux secteurs à risques forts, aux cours d'eau, étangs et autres espaces naturels à préserver (notamment les espaces boisés et forestiers),
- **Nb**, Secteur des réservoirs de biodiversité,
- **Ne**, Secteur dédiés aux équipements et installations de sports et loisirs dans lequel il est admis la gestion et le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif,

La zone N ne comporte aucun STECAL.



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au titre I (dispositions générales), pour connaître les règles générales applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au **titre II** (Prescriptions graphiques spécifiques).

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE N 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.
Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

ARTICLE N 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article U 2.3
I	Destinations et sous-destinations interdites

Les destinations et sous destinations autorisées, interdites ou soumises à conditions, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes, sont présentées dans le tableau suivant :

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	N	Nb	Ne
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	Exploitation agricole	I	I	I
	Exploitation forestière	A	A	I
HABITAT	Logement	C	I	I
	Hébergement	I	I	I
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	I	I	I
	Restauration	I	I	I
	Commerce de gros	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	C
	Hôtels	I	I	I
	Autres hébergements touristiques	I	I	I

	Cinéma	I	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	I	C
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I
	Salles d'art et de spectacle	I	I	I
	Équipements sportifs	I	I	C
	Lieux de culte	C	I	C
	Autres équipements recevant du public	I	I	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I
	Bureau	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITES

- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- Les dépôts de tous matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,

- Les remblais et les déblais sont interdits sur les tènements faisant l'objet d'un tramage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation de constructions ou aménagements autorisés sur le tènement.
- L'aménagement de jardin privatif ou de jardin d'agrément qui ne soit pas lié à une construction à usage d'habitation existante.
- L'implantation d'installations photovoltaïques au sol
- L'implantation d'éoliennes
- Les habitations démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : tiny house, roulotte, mobil home).

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

<p>2-3-1/ ZONES N (HORS SECTEURS Nb ET NE)</p>	<p>Pour les bâtiments d'habitation existants, au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> o les réhabilitations, rénovations et création de surface de plancher dans le volume existant des constructions à usage d'habitat existants et leurs annexes, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales et à l'article 5 ; o les extensions volumétriques des bâtiments, (hors bâtiments patrimoniaux) aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • si elles sont inférieures ou égales à 30 % de l'emprise au sol existante au PLU approuvé et dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, • si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, • de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, • de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau. o les annexes (accolées ou non) sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m. <p>Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments.</p> <p>S'il existe plus de 2 annexes liées à la construction existante, ces dernières peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume existant.</p> <p>Les constructions citées ci-avant sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'alimentation en eau potable est existante par le réseau public, • l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent. • la desserte est existante par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, • le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone UH. o les extensions et la création d'annexes ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements ;
--	---

<p>2-3-5/ ZONE N ET SECTEURS NE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les locaux techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés les travaux, constructions et installations : <ul style="list-style-type: none"> ○ nécessaires à la prévention contre les risques naturels et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site, ○ nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la maintenance ou la modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques, (exemples d'installations d'intérêt collectif : réseaux, stations de transformation d'électricité., stations de pompage, réservoirs d'eau, etc... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques), et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site ; ils doivent aussi être compatibles avec le maintien des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. • Pour les lieux de culte sont autorisés la rénovation, réfection ou réhabilitation d'édifices existants. • Les affouillements (déblais) de moins de 2 m et les exhaussements (remblais) de moins de 1,20 m ne sont admis qu'en dehors des trames déterminées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et qu'à l'une des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • ils sont strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration, • ils sont nécessaires à la réalisation des constructions autorisées (annexes, bâtiments agricoles, voiries etc..) sur leur terrain d'assiette, • ils sont nécessaires à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectifs ou d'un service public, • ils s'inscrivent dans le cadre d'aménagements réalisés dans un objectif de protection de l'environnement : renaturation de berges, protection vis à vis d'un risque naturel, etc... ; <p>et sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau, de ne pas conduire au comblement ou au drainage d'une zone humide.</p>
<p>DANS LE SECTEUR Nb</p>	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'implantation d'installations photovoltaïques, • L'implantation d'éoliennes, • L'implantation d'antennes radiotéléphoniques <p>Seuls sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux visant à prévenir les risques naturels sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site et de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces animales et végétales. En cas d'atteinte, des mesures de réduction et compensation devront être étudiées et mises en œuvre. • La réalisation des équipements nécessaires à la mise en œuvre des mesures et actions définies dans les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion

	<ul style="list-style-type: none"> • Les légers aménagements s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels, ainsi qu'à la randonnée, sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site et de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces animales et végétales. En cas d'atteinte, des mesures de réduction et compensation devront être étudiées et mises en œuvre. • L'aménagement, l'extension ou la restructuration des refuges de montagne à condition qu'ils soient ouverts au public, sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site et de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces animales et végétales. En cas d'atteinte, des mesures de réduction et compensation devront être étudiées et mises en œuvre. • La réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs d'AEP,...) sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site et de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces animales et végétales. En cas d'atteinte, des mesures de réduction et compensation devront être étudiées et mises en œuvre. <p><u>Rappel</u> : Tout projet sur un site Natura 2000 devra faire l'objet d'un document d'incidence.</p>
<p>DANS LE SECTEUR NE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de la zone Ne devra s'effectuer parallèlement à la renaturation du ruisseau de la Planchette. Cette renaturation intègrera, la restauration de la capacité hydraulique du ruisseau, la restauration d'un corridor écologique au travers de dispositifs adéquats et de plantations, et la réalisation d'un chemin piétonnier en sommet de rive. • Les installations et aménagement liés à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont admises que dans le cas où il s'agit d'activités liées à la vocation de loisirs du secteur Ne ; les constructions nouvelles ne sont pas admises. • Les équipements sportifs et de loisirs légers sont admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère. • Les aires de stationnements sont admis aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ de faire l'objet d'un traitement paysager, ○ d'être réalisés en matériaux perméables.

ARTICLE N 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4-1-1- REGLE GENERALE :

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU :

- Les constructions et installations, y compris les constructions et installations enterrées, doivent respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.
- Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies.

4-1-2- REGLE PARTICULIERE :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Hors agglomération, excepté pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les constructions et installations doivent respecter par rapport aux emprises publiques et aux voies un recul minimum :

- 18 m par rapport à l'axe de la RD 143 ;
- 25 m par rapport à l'axe de la RD 13 et de la RD13A
- 7 m par rapport à l'emprise des autres voies

4-1-3- REGLES ALTERNATIVES :

Lorsque les constructions existantes présentent une situation d'alignement, celui-ci pourra être imposé intégralement ou partiellement.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées à 2m de l'emprise des voies publiques, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et à condition que leur longueur n'excède pas 6 m.

Les **extensions** des bâtiments principaux existants, qui ne respecteraient pas le recul minimum sont autorisées sous conditions :

- Qu'elle s'effectue dans le prolongement latéral de la façade existante sans diminuer le recul existant.
- Et sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

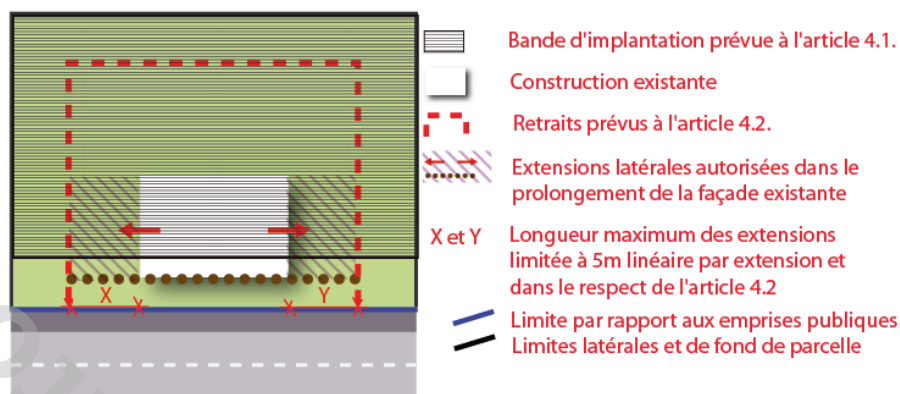


Schéma explicatif

Les ouvrages de type enrochement, mur de soutènement (en exhaussement ou en affouillement), **escalier**, seront implantés à 2 m minimum des emprises publiques.

Toutefois, des dispositions autres pourront être admises par la collectivité pour ces ouvrages annexes, sous condition :

- de n'apporter aucune gêne à la circulation publique
- d'une bonne intégration paysagère.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

4-2-2- REGLE ALTERNATIVE :

Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :

Elles peuvent être implantées jusqu'à 1,50m des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m si toiture à pan(s) et 3 m si toiture terrasse (accessible ou non).
- o Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6m.
- o Que la longueur cumulée de toutes les façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.

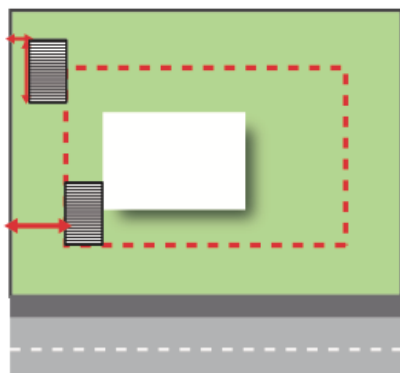


Schéma explicatif pour l'implantation des annexes

Les installations et les aménagements type stationnements, terrasses peuvent être implantés jusqu'à deux mètres des propriétés voisines.

Les murs de soutènement doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux propriétés voisines.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

La hauteur n'est pas limitée :

- pour les ouvrages de transport d'énergie électrique à haute ou très haute tension (supérieure à 50 kV).
- pour constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N	<p>Pour les constructions à destination d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>En cas d'extension d'un bâtiment existant</u>, la hauteur maximum pourra être égale à la cote altimétrique du faitage du bâtiment existant. <p>La hauteur des annexes est limitée à 4m au faitage.</p> <p>Pour les constructions liées à l'exploitation forestière, la hauteur est limitée à 12m au faitage.</p>
Ne	La hauteur des constructions et installations doit être en harmonie avec la hauteur du bâti existant, et devra démontrer une bonne intégration architecturale.

4-4-2- REGLE ALTERNATIVE

La hauteur autorisée des constructions peut être dépassée dans le cas de travaux d'isolation extérieure sur des bâtiments existants dans la limite de 30 cm.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce présent article ne s'applique aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception du 1^{er} alinéa du 5-1/Aspect général des constructions et installations.

POUR L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Sauf impératif de sécurité, les **clôtures** devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 30 cm afin de laisser passer la petite faune. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1 m.

POUR LES LOGEMENTS AUTORISES ET/OU EXISTANTS, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5 de la zone UB d'habitat.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE, les règles suivantes s'appliquent :

5-1/ Aspect général des constructions

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol, y compris les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur préserver le caractère et l'intérêt du bâti.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Des modifications ayant pour but d'améliorer la cohérence du projet au bâti existant, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Conformément à l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme, le mobilier urbain n'est pas concerné par ces dispositions.

5-2/ Implantation

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les mouvements de terrains, affouillements et exhaussements artificiels du terrain sont autorisés pour autant que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres par rapport au terrain naturel en tout point de la construction et que soient respectées les règles de reculs par rapport aux limites séparatives et aux voies.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 5m (sur la base du terrain naturel).

Les effets de butte et les murs de soutènement doivent être réduits au strict minimum. Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements sont limités sur un linéaire de 25m et végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

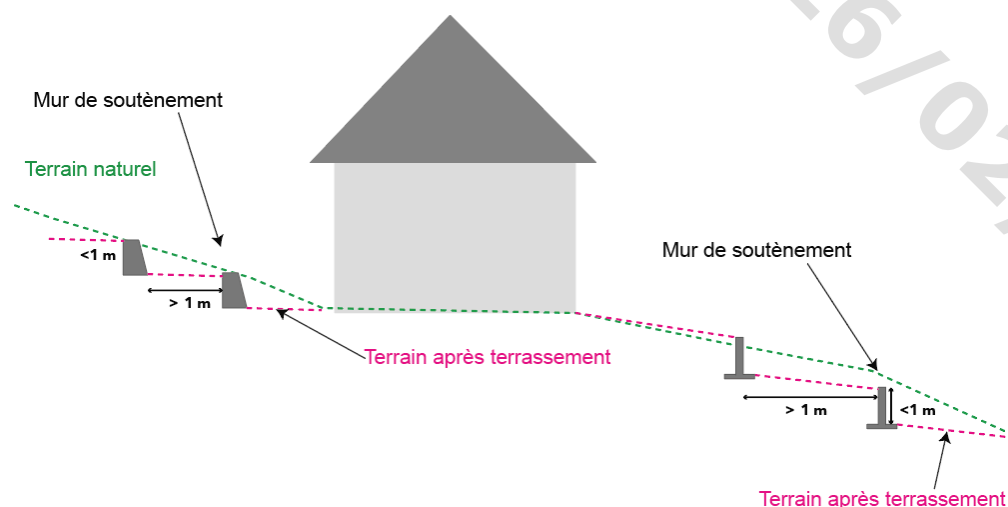


Schéma explicatif

5-3/ Aspect des façades

COMPOSITION

La teinte et la composition des constructions (toitures, façades, etc...) doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

La polychromie des façades et les enduits blanc cru sont interdits.

Les façades devront respecter les proportions des matériaux des bâtiments traditionnels : aspect bois et soubassements d'aspect maçonnerie de ton sable ou pierre du pays.

Pour les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière, l'aspect bois des façades sera privilégié.

Les pompes à chaleurs, blocs de climatiseur et les prises de recharge des voitures électriques doivent être intégrés dans le projet par un habillage en matériaux de construction ou une plantation.

Les coffrets électriques devront obligatoirement être encastrés dans la clôture (si existante) ou dans le mur de la construction quand cela est réalisable.

5-4/ Aspect des toitures

Les toitures seront obligatoirement à deux pans de teinte gris pierre (bacs acier, tavaillons, tuiles, ardoises) ou végétalisées.

Les demi-croupes sont admises mais les croupes sont interdites.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes fonctionnelles accolées aux bâtiments agricoles.

Les pentes devront être comprises 30 % et 45%.

Dans le cas de travaux sur un bâti existant, le pourcentage de la pente des nouvelles toitures sera identique à celui de la toiture existante.

5-5/ Installations techniques

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, qui doivent être intégrés sur les auvents et les toitures, selon une finition d'aspect mate et en harmonie avec les matériaux de couverture.

Les équipements techniques (prises d'air, sorties de ventilation, etc...) doivent être intégrés au bâtiment ou traitées en harmonie avec le style de la construction

5-6/ Aspect des clôtures

Traditionnellement, l'espace montagnard n'est pas clôturé et permet une transparence sur le paysage. Les clôtures éventuelles devront satisfaire ce principe de base.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il faut éviter les clôtures qui parcellisent le paysage et toute séparation excessive d'une propriété privée par rapport à l'espace public.

Sous réserve de l'avis préalable du gestionnaire de la voirie concernée, les dispositifs de clôtures autres que les plantations pourront s'établir suivant l'alignement délivré par l'autorité gestionnaire de la voie, au regard des dégagements de visibilité et des réserves foncières éventuelles.

Les clôtures seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles devront être d'aspect sobre, de type agricole.

Les portails doivent être évités.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et **choisies dans la liste des espèces prescrites dans l'OAP thématique « Milieux naturels et continuité écologique »**. Les clôtures denses, opaques sont interdites.

5-7/ Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et limitant les émissions de gaz à effet de serre, par leur fabrication ou leur mise en œuvre, sera privilégiée.

ARTICLE N 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

6-1-1- REGLE GENERALE

Les surfaces laissées libres seront entretenues.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations existantes seront préservées.

Le choix d'essences locales est exigé (cf palette végétale en annexe du règlement).

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales.

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les voies d'accès et les aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

Les citernes doivent être enterrées ou dissimulées de la vue des tiers par des plantations d'essence locale, reconstituant un micro-paysage (bosquet).

6-1-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

6-2/ BANDES DE REcul ISSUES DES RETRAITS IMPOSES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace perméable (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. Ces dispositions ne s'appliquent pas en limite du domaine public.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est intégrée à l'OAP thématique C / milieux naturels et continuités écologiques.

ARTICLE N 7- STATIONNEMENT**7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES****7-1-1- REGLE GENERALE**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Il est exigé au minimum, pour toute opération de :

Destination ou Sous destination	
Exploitation forestière	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Logement	2 places de stationnement jusqu'à 150 m ² de surface de plancher. A partir de 150 m ² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En cas d'impossibilité pour des questions d'accès, la gestion du stationnement s'effectuera en fonction du nombre de logement généré.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

7-1-2- REGLE ALTERNATIVE

Pour les constructions à destination d'habitat repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL (au titre de l'article L151-19)** : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les réaménagements de bâtiment comportant déjà une partie habitable s'ils ne créent pas de nouvelles unités d'habitation.

Pour les extensions à destination d'habitat, 2 places de stationnement sont demandées pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation. A partir de 150 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Dans le cadre d'un changement de destination ou d'une démolition reconstruction (à surface de plancher constante), il ne peut être exigé plus de places de stationnement que celles exigées à la date d'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Si la surface de plancher est majorée, les règles générales de stationnement s'appliquent aux surfaces de plancher supplémentaires réalisées.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire.

Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les portails d'accès doivent être évités. Dans le cas où il est impératif de mettre en place un portail, il doit être implanté de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

8-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

Les rampes chauffantes sont interdites.

ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Titre I - Dispositions générales, III.15 Desserte par les réseaux.