COMBLOUX
360° mont blanc france

Modification simplifiée n°1 du P.L.U. de COMBLOUX

3-1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

Version du 23/10/2025

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

PREALABLE :

Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie IV au chapitre IV.2. du rapport de présentation du PLU de Combloux.
Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement, en annexe du présent règlement.

NOTA :

Pour connaitre l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

TITRE 1 Dispositions générales 3

TITRE 2 Zones urbaines 33

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA/UB/UH/UP 34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE 61
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT 76
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX 99

TITRE 3 Zones à urbaniser 117

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU 118

TITRE 4 Zones Agricoles 123

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 124

TITRE 5 Zones Naturelles 148

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 149

ANNEXES 171

Palette végétale 171

Évolution dans le cadre de la modification simplifiée n°1 :
Ajout au règlement en **vert**
Suppression en **rouge barré**

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

Tout projet de construction ou d'opération ou d'aménagement ou d'installations doit être conforme au présent règlement. Il n'en demeure pas moins qu'il appartient au pétitionnaire de s'assurer du respect de son projet au regard de toutes les autres réglementations en vigueur qui sont opposables selon les circonstances, la nature et l'étendue de son projet.

Le règlement est opposable aux tiers même pour des opérations non soumises à déclaration.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

II. 1/ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 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.

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	**Application**
OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique
OAP thématiques A / Qualité des projets et adaptation au changement climatique	Tout projet nécessitant une autorisation d'urbanisme présenté en zone UA/UB/UH/UP/1AU/A ou N
OAP thématiques B / Densification du tissu bâti	Tout projet nécessitant une autorisation d'urbanisme présenté en zone UA/UB/UH/UP/1AU
OAP thématique C / Milieux naturels & continuités écologiques	Tout projet sur l'ensemble de la commune

II. 2/ RÈGLES GRAPHIQUES

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

II. 3/ ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, seules les dispositions des articles 3 à 9 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet **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. En règle générale, l'écart toléré entre la règle et le projet ne doit pas excéder 20 %.

Les conditions de nécessité de l'adaptation mineure et de son caractère mineur sont cumulatives.

II. 4/ RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

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 **10 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.

II. 5/ CLOTURE

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière de voirie peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de visibilité ou de sécurité.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux selon délibération du conseil municipal.
L'implantation des clôtures devra respecter le plan d'alignement annexé au règlement graphique.
Lorsqu'une clôture existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement de zone applicable (mais édifiée régulièrement), ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette clôture aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

II. 6/ CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement de zone applicable (mais édifiée régulièrement), 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.

II. 7/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent pas, de 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, au règlement fixé dans les titres suivants, des adaptations au présent article pourront être instruites.

La rénovation des constructions mitoyennes devra respecter une homogénéité architecturale.

La construction de réseaux et branchements aériens est proscrite. Les réseaux existants faisant l'objet de travaux de dépose pour renforcement, ne pourront être reposés qu'en sous-sol.

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. La commune se réserve la possibilité de formuler des prescriptions pour favoriser l'intégration des projets.

2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.

3. 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 dans le périmètre délimité des abords (PDA), pour les immeubles identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

II. 8/ PLAN D'ALIGNEMENT

La commune de Combloux a prévu de se doter d'un plan d'alignement général de la voirie. En cas d'absence d'alignement général c'est l'alignement individuel délivré unilatéralement par l'autorité gestionnaire de la voirie qui sera retenu comme repère pour l'application des règles de recul du domaine public.

II. 9/ DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES

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 et amélioration thermique.

II. 10/ SÉCURITÉ DES ACCÈS

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ou chemins ruraux, 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 ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
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, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déneigement) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 7%. Il conviendra de se reporter à l'annexe au règlement « aires de retournement », pour connaître les dimensions imposées.

II. 11/ MAINTIEN DES ACCÈS AGRICOLES

Tout projet, quelques soit le régime d'autorisation d'urbanisme, doit tenir compte et préserver les accès existants aux tènements agricoles voisins.
Ces emprises doivent être préservées ; toutes constructions, installations et aménagements y sont interdits.
Le libre passage doit être maintenu.

II. 12/ 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 depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

II. 13/ PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Dans les secteurs délimités par le PPRN, il convient de se reporter aux dispositions du PPRN en vigueur, tel qu'annexé au PLU.
Pour rappel, le PPRN comporte différents volets avec chacun ces prescriptions propres.

II. 14/ PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Sont admis, dans l'ensemble des zones U, AU, A et N sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, et des divers réseaux y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Les secteurs soumis à Servitude d'Utilité Publique (SUP) d'implantation et de passage du gazoduc, tels que définis en annexe du PLU et rappelés au règlement graphique, sont soumis à des dispositions particulières :

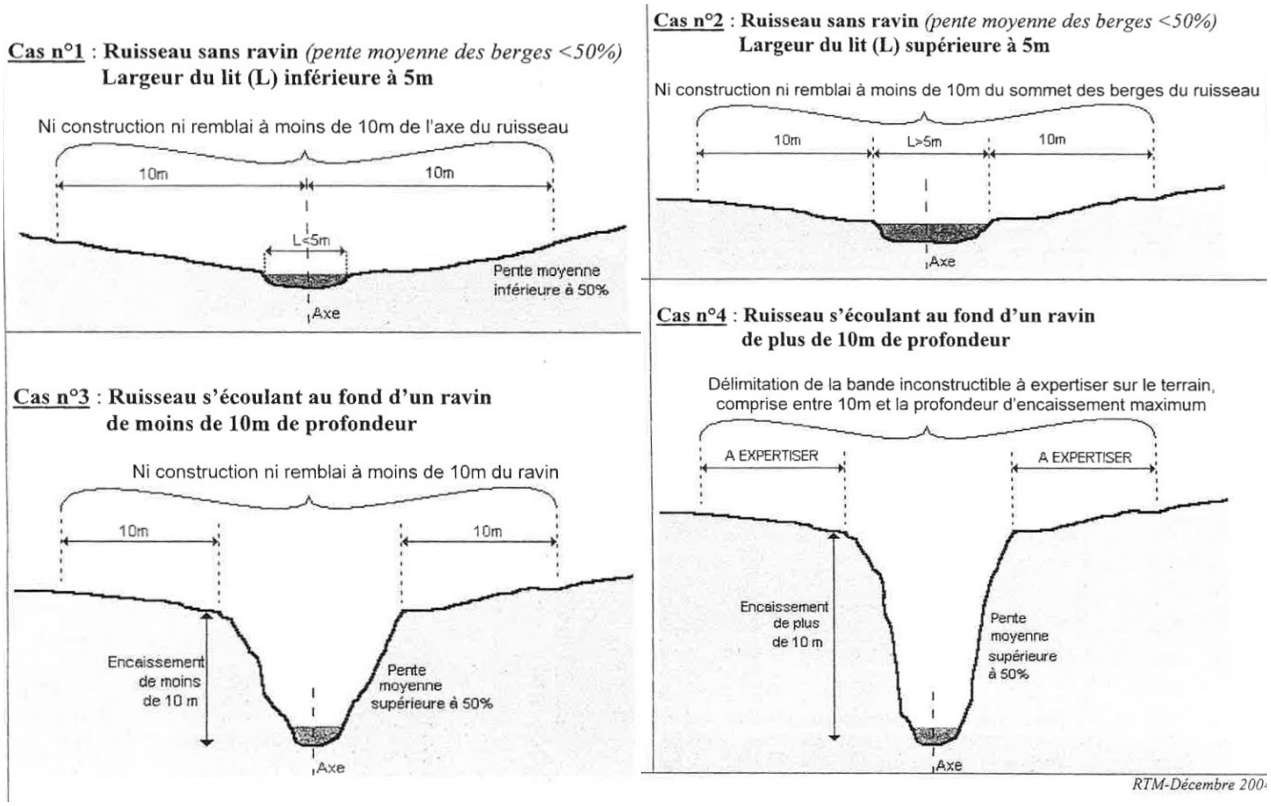
- La bande de servitudes fortes est qualifiée de zone *non aedificandi* et *non sylvandi*. La largeur de cette bande ainsi que le détail des prescriptions sont définies dans les Servitudes d'Utilité Publique.

- Les bandes de servitudes d'utilité publique d'effet interdisent ou règlementent certaines occupations du sol. Le détail des prescriptions sont définies dans les Servitudes d'Utilité Publique.

- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. - 1 issu du code de l'environnement, créé par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017).

II. 15/ 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 (hors débords de toiture jusqu'à 1,20m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



II. 16/ SERVITUDES DE COUR COMMUNE

1. Définition

(source : le moniteur – 29/09/2020)

La servitude dite « de cour commune » est une condition d'obtention de l'autorisation de construire lorsqu'un projet de construction, au regard de la configuration du terrain d'assiette, ne permet pas de respecter les règles de distance par rapport aux limites séparatives de propriété, imposées par les dispositions d'urbanisme en vigueur.

La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est-à-dire une charge imposée sur un immeuble (dit fonds servant) au bénéfice d'un autre immeuble (dit fonds dominant) appartenant à un autre propriétaire.

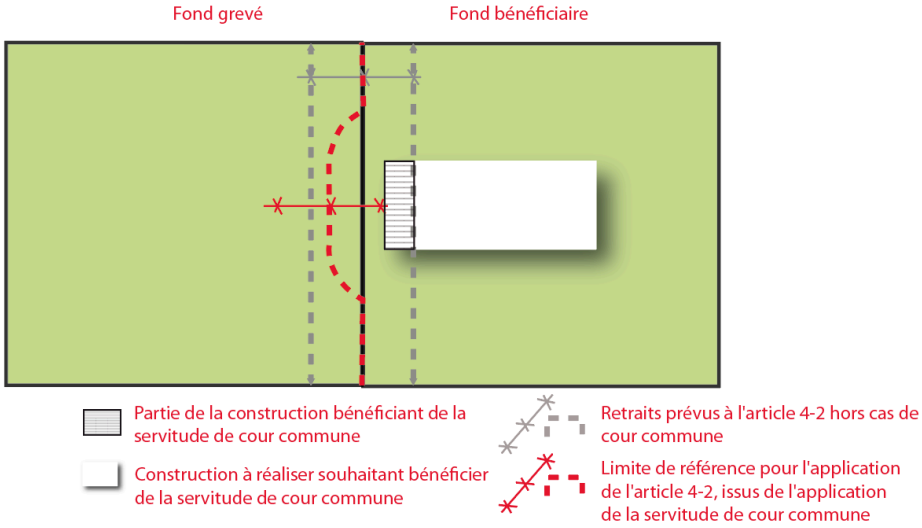
Concrètement, la constitution de cette servitude permettra au propriétaire d'un terrain d'interdire au propriétaire d'un terrain voisin contigu de construire sur une partie de son terrain (servitude non aedificandi) ou de ne pas construire au-delà d'une certaine hauteur (servitude non altius tollendi), afin de préserver un espace minimal entre les constructions édifiées sur les deux terrains. Cette espace constitue l'assiette de la servitude ; il peut être situé d'un seul côté de la limite séparant les deux terrains ou des deux côtés de cette limite. Notons qu'en dépit de son appellation, l'établissement d'une servitude de cour commune n'engendre pas un usage commun de l'espace constituant le terrain d'assiette de la servitude.

L'intérêt de la servitude non aedificandi est pour le propriétaire qui en est le bénéficiaire d'obtenir un permis de construire (ou une non-opposition à une déclaration préalable de travaux) permettant des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété moins contraignantes que celles qui résulteraient de la stricte application des dispositions d'urbanisme en vigueur. Autrement dit, cette servitude procure un gain de constructibilité pour le propriétaire constructeur.

2. 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 <u>non opposable</u>



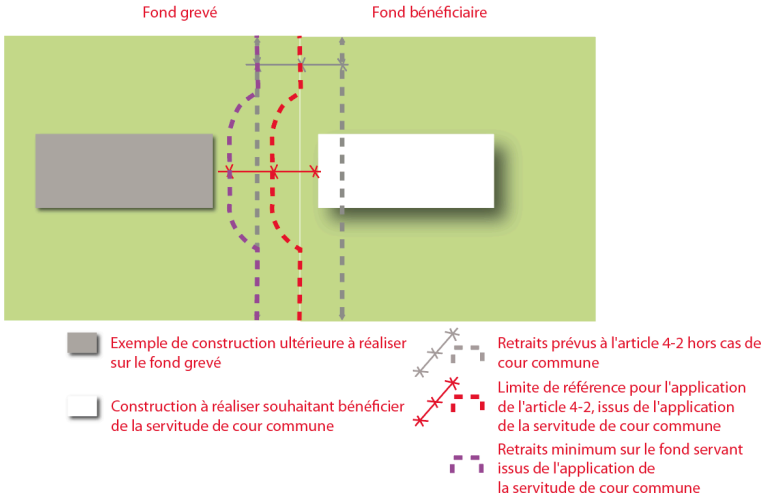
3. <u>Zoom sur Les conséquences de l'application de l'article 4-2 pour le fond grevé</u>

L'application de l'article 4-2 pour toute construction hors sol envisagée sur le fond grevé par toute servitude de cour commune (= fonds servant) conduira à prendre comme limite séparative de référence la ou les limite(s) extérieurs 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 fond.

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'applique pas entre les constructions situées de part et d'autre de la limite de référence.
- que si une construction existe sur le fond grevé, alors la nouvelle limite administrative doit respecter la règle de recul en vigueur.

Schéma illustratif <u>non opposable</u>



II. 17/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

En tout état cause, se référer au règlement du service gestionnaire.
Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
Complémentairement, en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible dans un cadre unifamilial sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif avec obligations de contrôle et de traitement.
Dans l'ensemble de la commune, les piscines ne sont admises que sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme.

Assainissement des eaux usées

En tout état cause, se référer au règlement du service gestionnaire.
Dans les zones d'assainissement collectif définies dans la carte de zonage de l'assainissement et annexé au présent PLU :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement conformément aux recommandations inscrites au zonage 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 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 zonage d'assainissement.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute opération, toute construction et tout aménagement doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maitrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
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.
Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet. Elles devront être régulées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées directement dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.
Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération pourront être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe mais prioritairement dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.
En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération 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. L'entretien de ces ouvrages reste à la charge des propriétés riveraines.

En tout état de cause, il conviendra de se référer aux annexes sanitaires au PLU et zonage de l'assainissement volet « Eaux Pluviales » et aux fiches techniques et règlement correspondants.
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.
De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

Il est rappelé que la création de surface de plancher emporte l'obligation de la mise en conformité au regard du Schéma directeur des eaux pluviales (SDEP) pour l'ensemble des constructions existantes sur le ténement foncier.

Électricité, téléphone et télédistribution
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.

Collecte des déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement en vigueur de collecte des déchets établi par la Communauté de Communes.

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. Les branchements seront effectués en souterrains.
Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

II. 17/ PRISE EN COMPTE DU PDIPR

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les **chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers et/ou cyclables repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée. Les projets d'urbanisation à venir doivent préserver les emprises foncières nécessaires. Le cas échéant, les travaux de déviation des itinéraires seront réalisés à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme est sous contrôle du service gestionnaire des sentiers

Les chemins piétons et VTT identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent également être préservés et leur continuité assurée.

II. 18/ OBLIGATIONS D'AMÉNAGEMENT TOURISTIQUE – OBLIGATION DE CONVENTIONNEMENT

La Commune de Combloux est située en zone de montagne et entre dans le champ d'application de l'article L.342-1 du Code du tourisme. Ce dernier stipule que la mise en œuvre des opérations d'aménagement touristique s'effectue sous le contrôle d'une commune, d'un groupement de communes ou d'un syndicat mixte regroupant des collectivités territoriales.

Sauf recours à la formule de la régie, cette mise en œuvre s'effectue dans les conditions suivantes :

1° Chaque opérateur doit contracter avec la commune ou le groupement de communes ou le syndicat mixte compétent.

2° Chacun des contrats porte sur l'un ou plusieurs des objets constitutifs de l'opération touristique : études, aménagement foncier et immobilier, réalisation et gestion des équipements collectifs, construction et exploitation du réseau de remontées mécaniques, gestion des services publics, animation et promotion.

Les opérations d'aménagement touristique concernent notamment la création ou la réhabilitation d'hôtel ou de résidence de tourisme.

La convention est signée avant délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

II. 19/ OUVRAGES DU RÉSEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITÉ

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Les exhaussements et d'affouillements de sol sont autorisés pour la réalisation des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

III. LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

III. 1/ MODALITÉS 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 appréciées 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, tels débords de toitures, ouvrages parasismiques et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m.

Au-delà de 1,20 m, le surplus sera pris en compte.

En outre, pour l'article 4.1 :

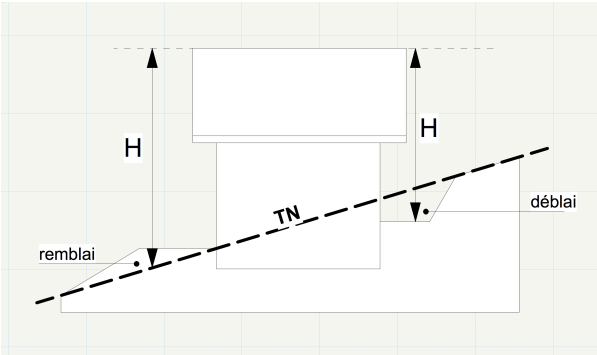
Entrent dans le champ d'application de l'article 4.1 les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).
Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

III. 2/ MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

La hauteur 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 se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, à la date de dépôt de la demande, ainsi que le terrain après travaux, et tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Le point le plus haut se prend sur la panne faitière ou l'arase de l'acrotère en cas de toiture plate, à l'aplomb du point le plus bas.
Le point le plus bas se prend en bas de la façade dans une bande de 3 mètres de large courant sur toute la longueur de la façade ; le point le plus bas se situe à l'arase supérieure de la dalle la plus basse.

Schéma illustratif non opposable



En limites séparatives des propriétés privées voisines, la cote altimétrique du terrain naturel avant travaux ne pourra être modifiée moins de 10 ans avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

III. 3/ MODALITÉS DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface qu'occupent, sur le sol fini :

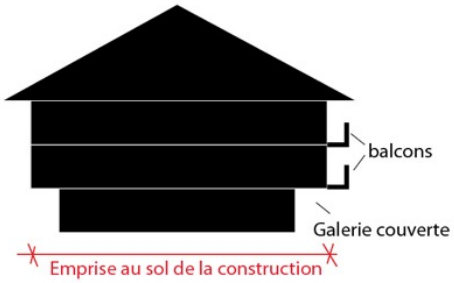
- la projection verticale du volume des bâtiments implantés sur le terrain, hors éléments extérieurs de façades tels que balcons et débords de toitures ; Les éléments de ces bâtiments prenant appui sur le sol sont toutefois inclus dans l'emprise au sol (auvent sur poteaux, base d'un escalier, ...).
- les piscines de toutes natures, les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini supérieure à 0,50 m.

Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.
Sont exclus de l'emprise au sol :

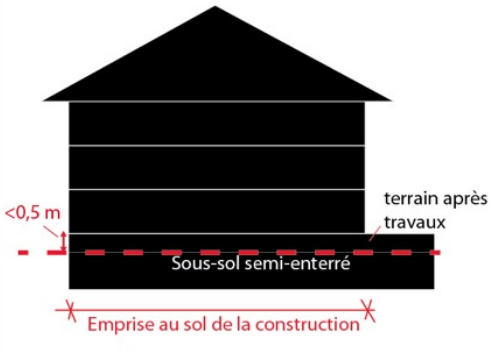
- les parties enterrées de la construction.
- la partie des terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini n'excédant pas 0,50m.
- la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon et débords de toiture ne prenant pas appui sur le sol.
- l'emprise des murs de soutènement, des murs bahuts de clôture et de murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

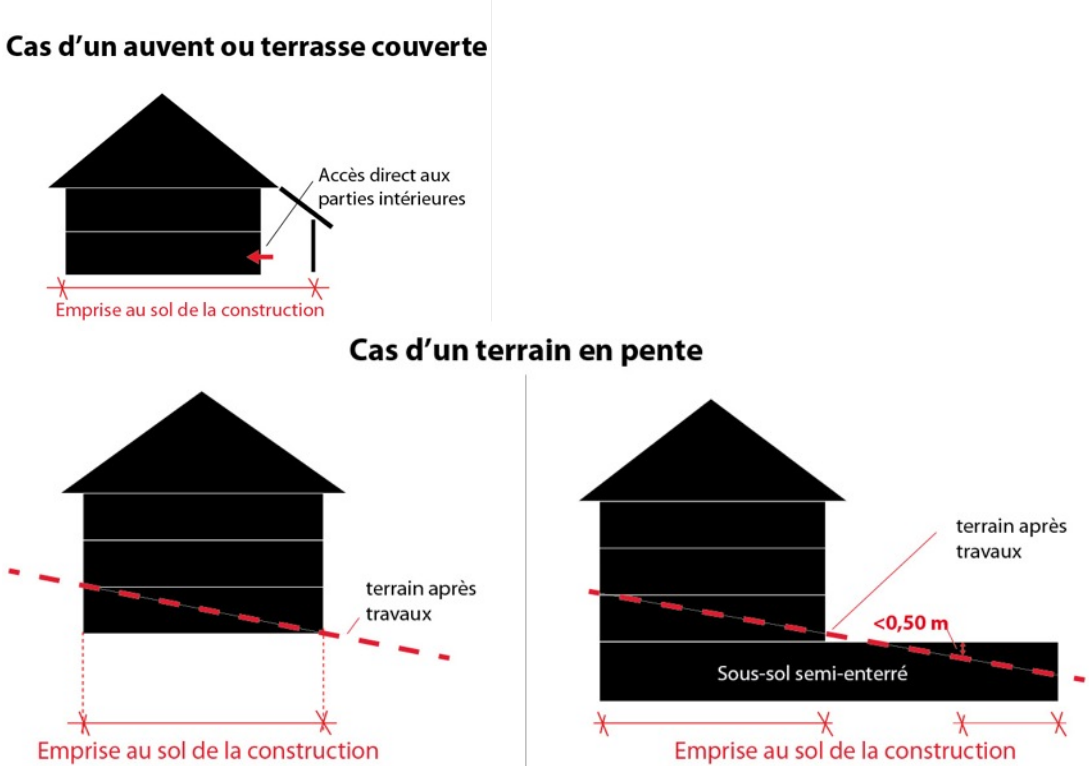
Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

Cas des balcons et des galeries couvertes



Cas des sous-sol





Schémas explicatifs

III. 4/ MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS

La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.
Les espaces verts sont répartis au sol, et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sont compris dans le calcul des espaces verts exigibles :

- Les espaces compris dans le calcul des espaces de pleine terre.
- Les espaces situés au-dessus des parties enterrées des constructions à condition que ces parties enterrées soient **recouvertes de terre (à l'exclusion de tout autre matériau)** sur une épaisseur constante d'au moins 70 cm.

III 5/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le coefficient de biotope par surface (CBS) d'un projet résulte du rapport entre la surface éco aménageable totale (SE) et la surface totale (ST) de l'assiette de terrain déclarée dans la demande d'autorisation d'urbanisme se trouvant en zone constructible. Il permet de garantir des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière.

Le CBS s'exprime en pourcentage.
Les surfaces s'expriment en mètres carrés.

CBS = (SE / ST) x 100

SE = (S1 x 0.05 + S2 x 0.2 + S3 x 0.3 + S4 x 0.6 + S5 x 0.8 + S6 x 0.9)

- **S1** : concerne surfaces imperméables pour l'air et l'eau sans végétation telles que les voiries/accès/parking en enrobé ou pavés joints ; les toitures en tuiles, ardoises, bacs aciers ; les terrasses dallées, carrelées. Le CBS qui s'y rapporte est égal à 0.05
- **S2** concerne les voiries/accès/ parking en béton désactivé. Le CBS qui s'y rapporte est égal à 0.2
- **S3** concerne surfaces semi perméables telles que les voiries/accès/ parking gravillonnées ou pavés non joints ; les enrochements. Le CBS qui s'y rapporte est égal à 0.3
- **S4** concerne les surfaces végétalisées telles que les toitures végétalisées et terrasses végétalisées. Le CBS qui s'y rapporte est égal à 0.6
- **S5** concerne les surfaces naturelles telles que les champs, prés, jardins, espaces verts naturels. Le CBS qui s'y rapporte est égal à 0.8
- **S6** concerne les surfaces boisées existantes avant la réalisation du projet, et préservées à l'issue du projet telles que les bois. Le CBS qui s'y rapporte est égal à 0.9

Le tableau ci-après présente les modalités de détermination du CBS par renseignement des typologies de surfaces :

COEFFICIENT DE BIODIVERSITE DE SURFACE

OCCUPATION DU SOL	N° surface	Surfaces totales	Coefficient de biodiversité	Surface écoaménageable
IMPERMEABLE	S1		0,05	
Voirie en enrobés/ pavés joints.....				
toiture tuiles, ardoises.....				
terrasses				
place				
allées				
BETON DESACTIVE	S2		0,2	
voirie/ accès/ parking				
GRAVILLONNE OU SEMI IMPERMEABLE	S3		0,3	
voire/ accès / parking				
enrochements				
VEGETALISEE	S4		0,6	
toiture				
terrasse				
accès				
NATUREL	S5		0,8	
champs				
pré				
jardins				
espaces verts				
BOISE	S6		0,9	
bois				
	Surface totale		**Surface éco aménageable totale**	

III. 6/ MODALITÉS DE CALCUL DU STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées (y compris dans le cadre de réhabilitations et de changement de destination), doit être assuré en dehors des voies publiques ou chemins ruraux ou de desserte collective et doit être desservi soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.
Conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, 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 le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, situé à moins de 100 mètres à vol d'oiseau de ladite 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. La concession se situera à moins de 100 mètres à vol d'oiseau de ladite opération.

Règles de calcul :
Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement (par exemple : 101m^2 de SDP pour la sous destination logement nécessite 3 places). Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

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).

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

En cas de changement total ou partiel de destination ou de sous 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.

En cas d'extension d'un bâtiment existant (donc hors cas de démolition-reconstruction) et sans changement de destination de ce dernier, il est exigé pour la partie déjà existante le nombre de place théoriquement exigible dans le cas où le nombre de places existantes lui est supérieur.

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'Etat et pour les logements en accession sociale pérenne.

La dimension minimale des places de stationnement est de 5,70m x 2,50m.
Les dimensions pour les logements en accession sociale pérenne (incluant les BRS) ou financés par un prêt aidé de l'état, les dimensions des stationnements sont à minima de 5 x 2,50 m.
Les espaces de manœuvre situés devant les places de stationnement doivent être équivalent à leur longueur.
Les places en enfilade dites « commandées » sont proscrites à l'intérieur comme à l'extérieur des constructions.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes. Elles ne seront pas décomptées dans le nombre de places réalisées.

Pour les emplacements stationnements vélo et véhicules électriques, il faudra se référencer au Code de la Construction et de l'Habitat.

Pour les stationnements couverts, la hauteur sous plafond doit être à minima en tout point des garages et accès intérieurs circulés de 2,30 m.

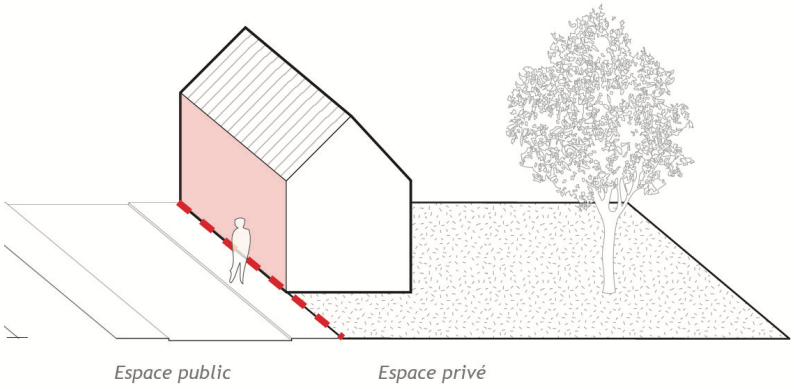
IV - DÉFINITIONS

Accès
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur le fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte
Pour les immeubles de logements collectifs, les règles de l'accès concernent également les circulations de véhicules automobiles en intérieur des bâtiments

Acrotère
Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

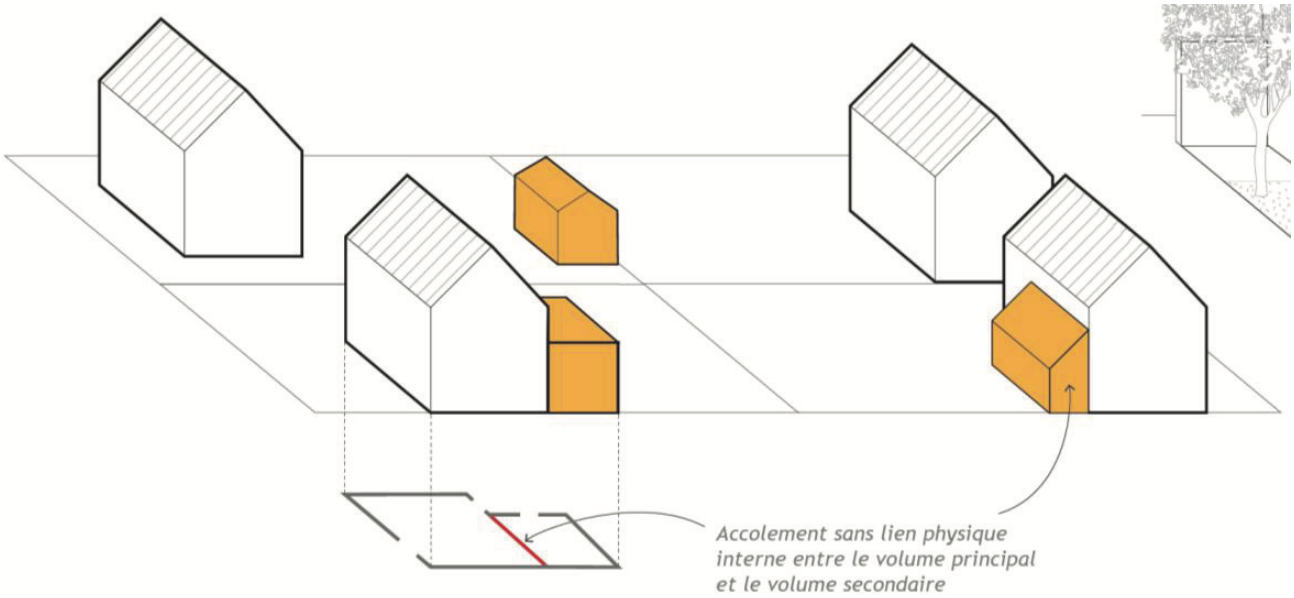
Affouillements
Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m2 et si sa profondeur excède 2m (article R-421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement
L'alignement est la détermination par l'autorité publique de la limite séparative d'un ouvrage public ou du domaine public routier avec les 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.
Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.



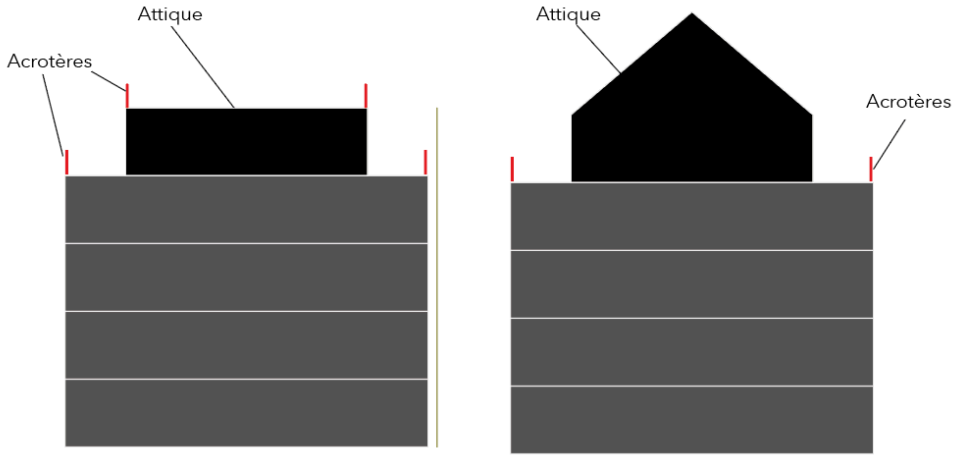
Alignement (croquis illustratifs)

Annexe
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe ne doit pas être à usage d'habitation.
Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, …), couverte ou non.



Annexe (croquis illustratifs)

Attique
Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur trois côtés minimum de la construction, excepté pour les circulations verticales.



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 en surplomb, à garde-corps, accessible par une baie du mur ou un escalier.

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

Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré
Sera considéré comme enterré tout volume ayant au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre. En cas d'implantation en limite de propriétés privées voisines, la façade située en limite sera obligatoirement enterrée.

Bâtiment principal
Le bâtiment principal est l'édifice représentant le volume le plus important sur une propriété et abritant la fonction principale.

Chemin d'exploitation
Un chemin est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles et forestières. 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 affectée à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune). Il est obligatoirement situé en dehors des espaces urbanisés des agglomérations bâties.

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.

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.
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.

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.

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.

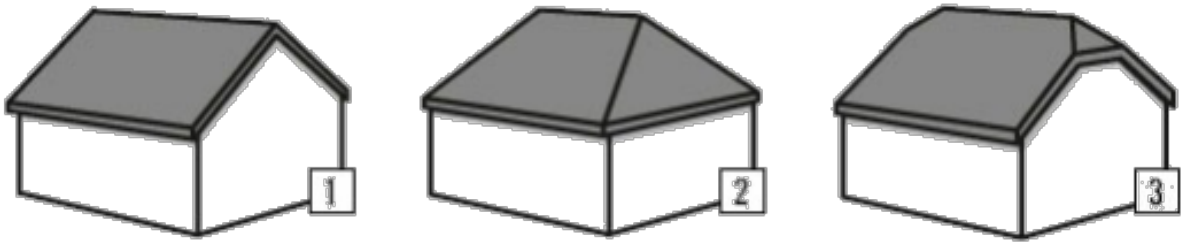
Construction nouvelle
Une construction est considérée comme nouvelle si sa surface de plancher ou son emprise au sol est distincte des constructions déjà existantes sur une parcelle ou une unité foncière et qu'elle ne constitue pas une extension (exemple : abri de jardin…), ou bien encore s'il s'agit d'une construction édifiée sur un terrain nu (exemple : maison individuelle sur lot libre…).

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 demi-croupes (une à chaque extrémité) ou une seule (disposition asymétrique), notamment lorsque le bâtiment est mitoyen d'une autre structure.
Certaines toitures, plus complexes, comportent de nombreuses demi-croupes.
À Combloux, les croupes sont interdites.



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 ou parcs 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
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.

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 libres
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.

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. Le niveau d'imperméabilité varie selon un coefficient donné par la grille du SDEP.

Espaces verts
Ce sont les espaces libres de construction qui doivent 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
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.
Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

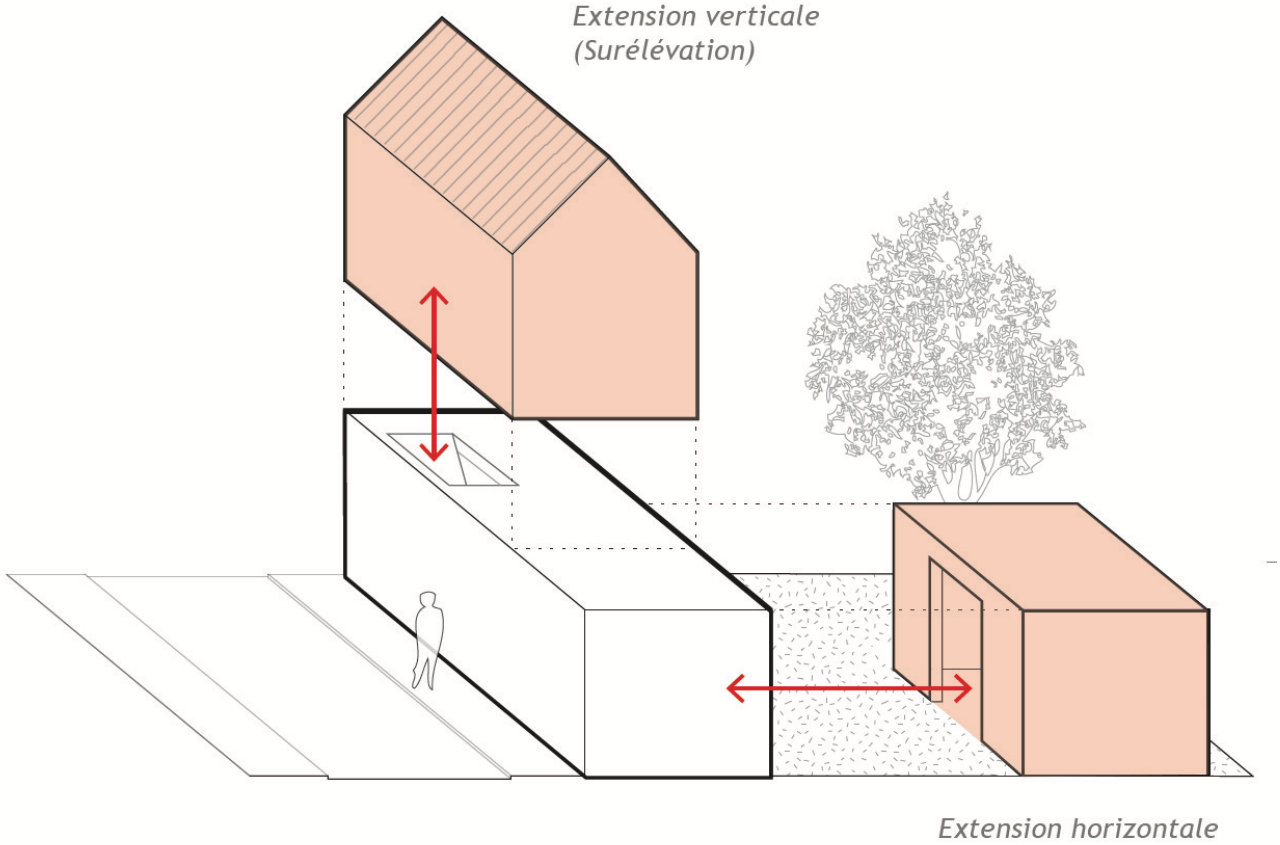
Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées
Selon l'alinéa 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il s'agit des établissements et services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de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

Exhaussement
Action d'augmenter la hauteur du terrain. 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).

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 la surface de plancher et/ou 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.

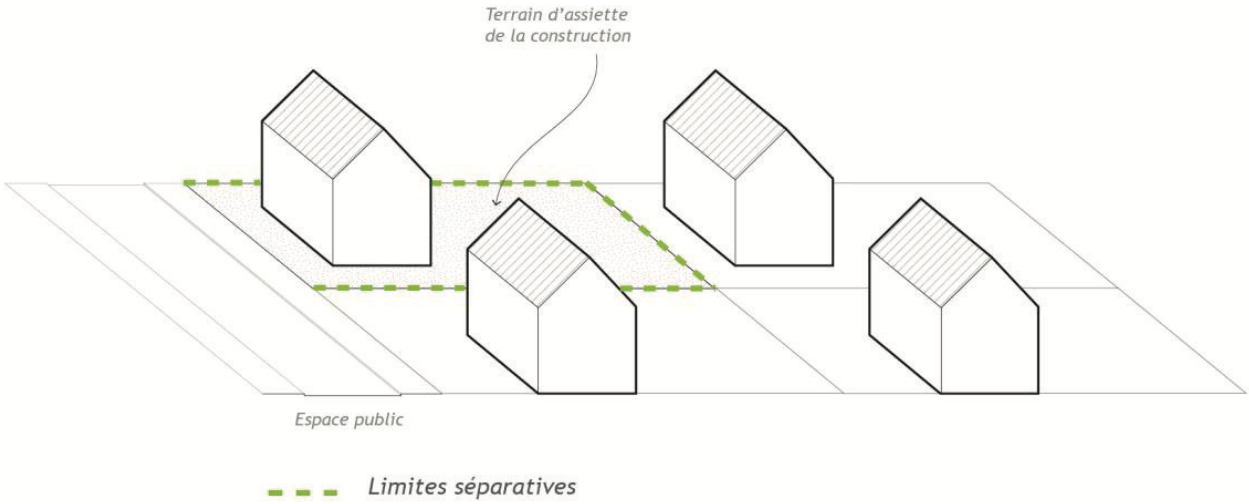
Gabarit
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. La notion de gabarit s'entend donc comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment.

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 unité foncière 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
Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :
- les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 m par rapport au terrain naturel ;
- les escaliers à l'air libre et les coursives extérieures ouvertes ;
- les balcons et les terrasses 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).

Mode de calcul du linéaire de façade

Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

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

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 social

Appellation	Produits logement correspondant
Logement locatif social pérenne	Logement conventionné au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans (pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux).
Logement social pérenne	Logement locatif social pérenne + BRS
Logement en accession sociale pérenne	BRS

Définition des termes :

Logement locatif social pérenne : Logement locatif social faisant 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.

Logement en accession sociale pérenne : Logement 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.

Logement abordable

Le logement abordable est défini comme un segment de marché situé entre le logement locatif social et le logement à prix libre, qui s'adresse à une cible de ménages sous plafonds de ressources.

L'acception générique « logement abordable » n'a pas de définition réglementaire. Elle recouvre un panel de solutions en location et en accession, produits logements réglementés ou encadrés, chacun selon des conditions particulières (prix de vente, plafonds de ressources, durée du caractère abordable à travers des clauses anti spéculatives plus ou moins restrictives, pérennité du caractère abordable ou non, etc.).
Sont considérés dans le présent PLU comme logements abordables :

- Le Bail Réel Solidaire,
- Le PSLA,
- L'accession sociale
- Le dispositif local d'accession maitrisée qui pourrait être mis en place par la commune ou la communauté de communes
- Le locatif intermédiaire

Logement intermédiaire
Les logements intermédiaires sont des logements à loyers ou prix de vente réglementés inférieurs aux prix du marché, en intégrant les principes d'identification par des critères comme l'insertion de clauses anti spéculatives dans l'acte de vente ou le contrat de location. Le prix de vente est plafonné au prix du B1 majoré de 5%.

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 ou frontales 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.

Niveaux des constructions
La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m et pourra être supérieur pour le rez-de-chaussée lorsque celle-ci accueille des activités ou des équipements publics ou d'intérêt collectif.
En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

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 enchainement 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 des logements à l'échelle de l'unité foncière existante.
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.

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 a 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

Programme de constructions
Toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans, ou par le même maitre d'ouvrage sur un secteur contigu.

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

Réhabilitation
Restructuration et/ou transformation d'une construction dans le respect de ses caractéristiques architecturales d'origine.

Remblai
Ajout de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain.

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.

SDEP :
Schéma Directeur des Eaux Pluviales

Serre
Structure vitrée avec armatures métalliques destinée aux cultures maraichères.

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
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.

Sous-destination
(définitions issues de l'arrêté du 16 novembre 2016, modifiées par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023)

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.
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.
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 pour 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.
Hôtel	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.
Autre hébergement touristique	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.
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. Elle 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	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions

administrations publiques et assimilés	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 destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinées 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
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.

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 au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Terrain naturel avant travaux
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 côte 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.

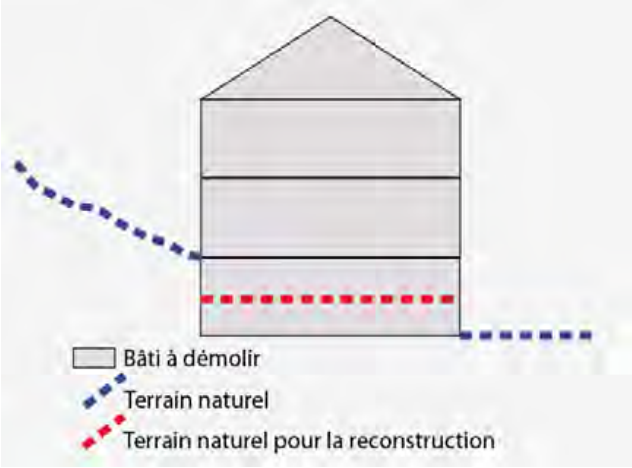


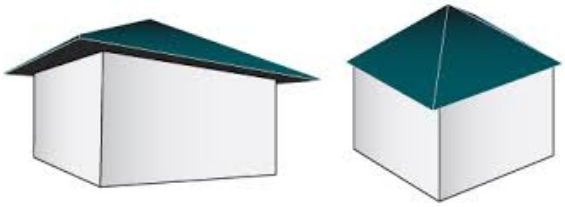
Schéma illustratif (à titre indicatif)

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

Toiture terrasse
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 plate
Une toiture plate est une toiture composée d'un seul pan, sans acrotère.

Toiture en pointe de diamant
Toiture à quatre pans sans ligne faitière.



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 ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent les dépendances dites accessoires qui sont nécessaires aux fonctionnalités de l'ouvrage 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 qui s'appliquent pour les constructions, installations et aménagements à implanter le long des chemins.

TITRE 2

ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA/UB/UH/UP

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

La zone U comprend les secteurs :

Zone UA : Zone dense et mixte du centre du village, elle vise à conforter le pôle existant. Elle a vocation d'habitat (permanent, aidé, touristique) et de commerces. L'objectif est de densifier le centre et de rendre possible l'édification de constructions suivant la morphologie du tissu urbain existant. Elle concerne le centre-village de Combloux.

Zone UB : Zone de moyenne densité, elle correspond à la zone d'habitat périphérique du centre de Combloux. L'objectif est de permettre le développement de l'habitat.

Zone UH : Zone de hameaux avec parfois un tissu peu dense. L'objectif est de permettre la constructibilité limitée pour tenir compte des enjeux paysagers et agricoles.

Zone UP : Zone de hameaux avec enjeux paysagers ; avec un tissu urbain lâche et peu dense en général. L'objectif est de fortement limiter la constructibilité pour maintenir les équilibres paysagers et écologiques.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques présentées ci-après.

ARTICLE U 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

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 :

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 2.2
I	Destinations et sous-destinations interdites

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	UA	UB	UH/UP
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	Exploitation agricole	I	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I
HABITAT	Logement	A	A	A
	Hébergement	A	A	A
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	C	C	C
	Restauration	A	A	C
	Commerce de gros	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	C	C
	Hôtels	A	C	C
	Autres hébergements touristiques	A	C	C
	Cinéma	A	A	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A
	Salles d'art et de spectacle	A	A	A
	Équipements sportifs	A	A	A
	Lieux de culte	A	A	A
	Autres équipements recevant du public	A	A	A
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie	C	C	C
	Entrepôt	I	I	I
	Bureau	A	A	A
	Centre de congrès et d'exposition	A	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I

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

2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble des zones UA/UB/UP et UH, les installations suivantes :

- 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 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 garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements dont la profondeur excède 2 m et les exhaussements du sol dont la hauteur excède ~~1,50 m~~ 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m^2.

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

- **L'artisanat et le commerce de détail** et les **activités de service où s'effectue accueil du public** : sont admis les nouvelles constructions et/ou les changements de destination sous réserve des conditions ci-après :
    - Pour les secteurs UA et UB:
        - implantation de nouveaux établissements inférieurs à **300 m^2 de surface de vente.**
        - extension possible jusqu'à 300 m^2 de surface de vente totale.
    - Pour les secteurs UH et UP :
        - Uniquement les extensions des locaux existants dans la limite de 100 m^2 de la surface de vente totale et maximum 100% de la surface de vente initiale
- La **restauration** aux conditions suivantes :
    - Pour les secteurs UA et UB:

        - Les nouvelles constructions et/ou les changements de destination sans conditions particulières.
    - Pour les secteurs UH et UP :
        - Uniquement les extensions des locaux existants dans la limite de 100 m² de la surface de plancher totale et maximum 100% de la surface de vente initiale
        - Et si les stationnements sont en nombre et en capacité suffisante

- L'**hébergement hôtelier et touristique** aux conditions suivantes :
    - Pour les secteurs UA :
        - Les nouvelles constructions et/ou les changements de destination sans conditions particulières.
    - Pour les secteurs UB, UP et UH:
        - Uniquement les extensions mesurées des locaux existants
        - Et si les stationnements sont en nombre et en capacité suffisante
    - Pour tout programme d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques de plus de 1000 m² de surface de plancher, en construction neuve ou en démolition-reconstruction : le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de chambres créées dans les projets (Nota : 1 lit saisonnier = 10 m² surface habitable minimum)

- L'**industrie** aux conditions suivantes :
    - uniquement les **extensions des locaux existants** dans la limite maximum de 20% de la surface d'emprise au sol initiale,
    - et si cette extension n'est pas de nature à rendre l'activité incompatible avec la vocation principale d'habitat ;

- Les **installations et travaux divers** suivants sont admis :
    - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public jusqu'à 2 hectares
    - Les aires de stationnement ouvertes au public jusqu'à 2 hectares.

- ***Pour mémoire :*** les **annexes des constructions à usage d'habitation** situées en limite de zone U peuvent être construites en zone A ou N, sous réserve que leur réalisation :
    - ne soit pas possible sur la partie de parcelle en zone U ;
    - respecte les règles applicables à la réalisation d'annexes pour les habitations existantes en zone A ou N ;
    - n'impacte pas un espace effectivement cultivé

Pour les CONSTRUCTIONS REPEREES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- **la réhabilitation et la rénovation des bâtiments, et des annexes existantes, est admise**, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5, et sous réserve de garder le caractère architectural du bâti ;
- les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal et aux conditions cumulatives suivantes :
    - ces annexes présenteront 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,
    - les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions ;
- les **nouvelles annexes accolées** sont interdites. Les annexes accolées existantes peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume ;

- la **démolition des bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19** est soumise à permis de démolir.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des <u>RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DE LA TRAME TURQUOISE</u>, sont uniquement admis :

- Les **extensions des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 50 m² d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas la préservation de la trame turquoise, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité ;
- Les **annexes des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 50 m² d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas la préservation de la trame turquoise, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité ;
- Le **maintien et l'évolution des accès existants** et desservant des constructions existantes ou à venir. Ces accès doivent être traités en matériaux perméables et l'emprise dans la trame turquoise doit être limitée au maximum ;
- les **équipements, bâtiments et installations techniques** destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- Les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, 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 ;
- les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la **création de mares multifonctionnelles** : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux,… ;
- les **travaux d'entretien des haies et des petits boisements** (élagage…) ;
- Les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies** 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 **aménagements 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, …

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

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 de humide 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'avéreraient 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.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les ESPACES VERTS, PARCS OU VERGERS A PRESERVER :

- le caractère d'espaces verts, parc ou verger doit être conservé.
- l'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits.
- les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des parcs et vergers sont soumis à **déclaration préalable** ;
- 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 ;
- sont seules **admises les constructions de petite dimension**, accolées ou non, dans la limite de **6 m² d'emprise au sol** et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.
- les **aménagements piétons et/ou cyclables**,…

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les SECTEURS BOISES A PRESERVER :

- **les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation des haies et des petits boisements** sont admis sans formalités, à condition que la haie ou le boisement reste fonctionnelle sur le plan écologique et paysager.
- les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des haies et secteurs boisés sont soumis à déclaration préalable,
- des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément sont imposées :
  - 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.

ARTICLE U 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

En dehors des secteurs de mixité sociale définis sur le règlement graphique au titre de l'article L151-15, dans l'ensemble des zones UA, UB, UH et UP,

- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme,
  - Tout programme de constructions à usage d'habitation, sur une même unité foncière, supérieur à 400 m² de surface de plancher habitable comprendra un minimum de 30% de logements sociaux pérennes.
  - Tout programme de constructions à usage d'habitation, sur une même unité foncière, supérieur à 800 m² de surface de plancher habitable (y compris changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 40% de logements sociaux pérennes.

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 d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements respectent les règles suivantes :

N° OAP	N° Servitude mixité sociale	Nom du secteur	Règle
1	**L1**	Les Chères	Le programme de constructions comportera 100% de logements en accession sociale pérenne.
2	**L2**	Clos Perret	Le programme de constructions comportera 50% de logements sociaux pérennes.
3bis	**L3**	Plan Mouillé	Le programme de constructions comportera 70 % de logements en accession sociale pérenne et 30 % de logements saisonniers pour permettre le logements des travailleurs saisonniers.
4	**L4**	L'eau vive	Le programme de constructions comportera 100% de logements sociaux pérennes.

6	**L5**	Les Cristaux	Le programme de constructions comportera 30% de logements sociaux pérennes.
7	**L6**	Route du Pelloux	Le programme de constructions comportera 60% de logements en accession sociale pérenne.

Modalités d'application pour l'ensemble des règles de mixité sociale :

- Il est précisé qu'est considéré comme un programme de constructions à usage d'habitation, toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans, ou par le maitre d'ouvrage sur un secteur contigu.
- Le pourcentage de logements sociaux pérennes s'entend en nombre de logements et en surface de plancher.
- Le pourcentage s'applique aux opérations d'ensemble.
- En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

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

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Afin de favoriser la **mixité urbaine et au droit du linéaire défini au titre de l'article L151-16** du code de l'urbanisme :

- les bâtiments à usage **d'habitation** sont **admis sous réserve de réaliser des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de service, de bureaux, d'hébergement hôtelier et touristique ou à usage d'équipement collectif**, 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 ou de service au minimum équivalente** à la surface commerciale existante 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 d'usage ou de destination**, vers une destination admise dans la zone mais autre que celles visée au 1er aliéna**, est interdit** pendant une durée de 5 ans à compter de la cessation d'activité.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE U 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC OU VOIES PUBLIQUES

4-1-1- REGLE GENERALE :

Règle générale de recul des constructions, hors agglomération (art. R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme) : Le recul minimum des constructions est fixé à :

- 18 m par rapport à l'axe de la RD 1212, de la RD 311 et de la RD 909, hors agglomération ;
- Dans les secteurs d'habitat existant classés hors agglomération présentant une certaine densité, et où les reculs existants sont inférieurs à 12 mètres par rapport à l'axe des R.D., il est admis d'aligner les constructions nouvelles sur le bâti existant.

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ou le gestionnaire de la voirie peuvent émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité, et de tous les véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Lorsque les constructions existantes présentent une situation d'alignement, celui-ci pourra être imposé intégralement ou partiellement.
Le cas échéant, les constructions doivent respecter :

- le plan général d'alignement approuvé indépendamment du PLU, et annexé au présent PLU
- les arrêtés d'alignement individuels,
- les alignements graphiques portés au plan de zonage,

En agglomération, il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

UA	Les constructions doivent respecter le recul par rapport au plan d'alignement (indiqué au document graphique) ou à la limite qui s'y substitue (alignement individuel). En l'absence d'indications portées au plan ou de prescription dans les OAP sectorielles, l'implantation en limite est autorisée. En bordure des chemins piétonniers non ouverts à la circulation des véhicules à moteur, ce recul minimum est porté à 3 m par rapport à la limite d'emprise.
UB / UH / UP	Les constructions doivent respecter le recul par rapport au plan d'alignement (indiqué au document graphique) ou à la limite qui s'y substitue (alignement individuel). En l'absence d'indications portées au plan, le recul minimum est fixé à 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (alignement individuel notamment). Pour les constructions enterrées, le recul doit être au minimum de 3 m de l'alignement du domaine public avec un minimum de 5 mètres pour les entrées donnant directement sur le domaine public (portes de garage) pour avoir une alvéole de stationnement. Si l'ouvrage est situé en aval de la voie il peut être accolé à l'alignement du domaine public.

	En bordure des chemins piétonniers non ouverts à la circulation des véhicules à moteur, ce recul est porté à 3 m. Pour le secteur de l'OAP1, le recul des bâtiments est réduit à 4 m.

Les reculs devront intégrer les dispositions relatives aux servitudes et à leur gestion.

4-1-2- REGLES ALTERNATIVES :

1. Dans le cas d'une reconstruction :
En cas de démolition d'une construction existante édifiée régulièrement mais ne respectant pas les règles de recul, la reconstruction pourra avoir un recul limité à 3 m ou respecter le recul existant.

2. Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans la bande de recul à condition :
- qu'elles s'effectuent 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.

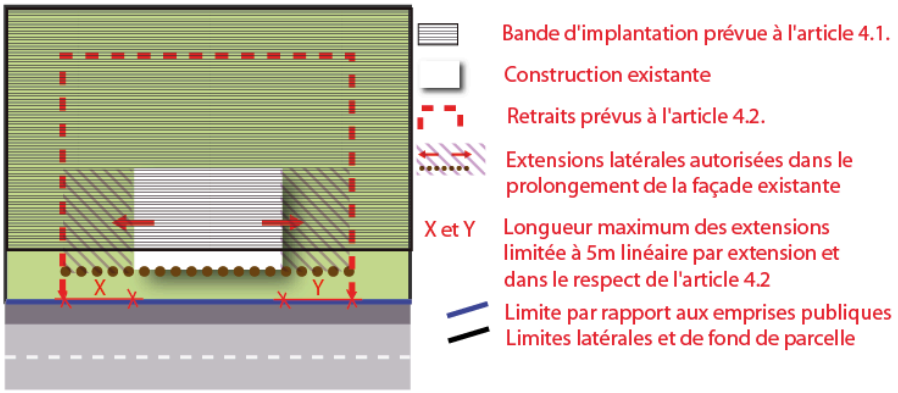


Schéma explicatif

3. Pour les annexes fonctionnelles enterrées, dont le niveau de la dalle de couverture est en dessous du niveau de la voie, le recul minimum est réduit à 2m de l'axe, sous condition de ne pas empiéter sous le domaine public et les chemins ruraux. Toutefois si l'ouvrage est situé en aval de la voie il peut être accolé à l'alignement du domaine public.
Sera considéré comme enterré tout volume ayant son toit et au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre.
Il pourra être admis une toiture-terrasse végétalisée si celle-ci est très partiellement apparente.

4. 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. En cas de toiture plate, la hauteur est limitée à 2,50m à l'acrotère.

5. Les façades des garages et les portails des accès véhicules
Le recul est porté à 5m de l'alignement du domaine public pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

6. Les ouvrages de type enrochement, mur de soutènement, escalier
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.

7. L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas :
- de rampes d'accès des stationnements enterrés ou semi enterrés (début du rampant depuis le domaine public),
- d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des constructions existantes,

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

4-2-1- REGLE GENERALE :

UA	Non réglementé
UB **UP** **UH**	La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (y compris les limites séparatives des lots issus d'un lotissement ou d'une division foncière) ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Au-delà de 400m² de surface de plancher, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (y compris les limites séparatives des lots issus d'un lotissement ou d'une division foncière) ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
UB	Toutefois, pour les parties entièrement enterrées des constructions, le recul est réduit à 3 mètres par rapport à la limite séparative.

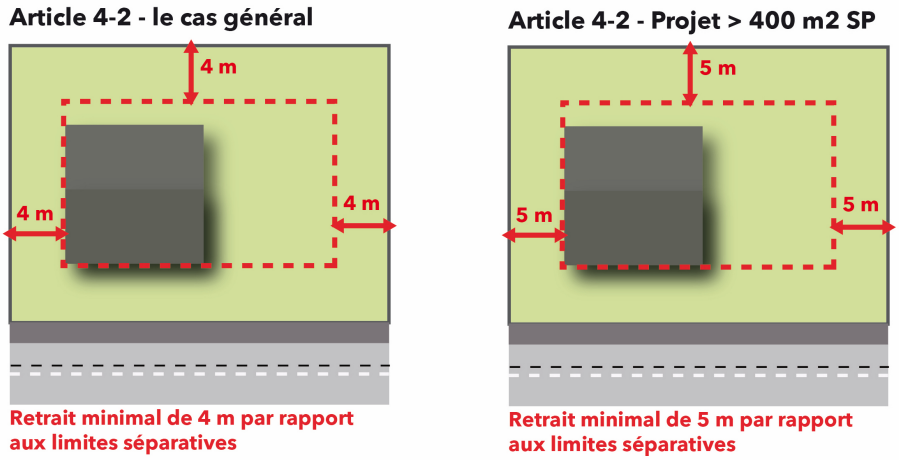


Schéma explicatif de la règle de recul par rapport aux limites séparatives

4-2-2- REGLES ALTERNATIVES :

Cas particulier des annexes :

- Les annexes fonctionnelles enterrées d'une longueur totale inférieure à 12 m dont le sommet de la dalle de couverture ne dépasse pas le terrain naturel peuvent être implantés jusqu'en limite. Sera considéré comme enterré tout volume ayant au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre. En cas d'implantation en limite de propriétés privées voisines, la façade située en limite sera obligatoirement enterrée.

- L'implantation en limite est possible si l'ouvrage est commun avec le voisin, ce quelle que soit la nature de l'annexe.

Cas particulier des annexes non accolées 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 végétalisé (accessible ou non).
- Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6m de longueur.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 4 m ne dépasse pas 12 m.

En aucun cas, elles ne doivent surplomber la propriété voisine

Le cas des annexes non acccolées

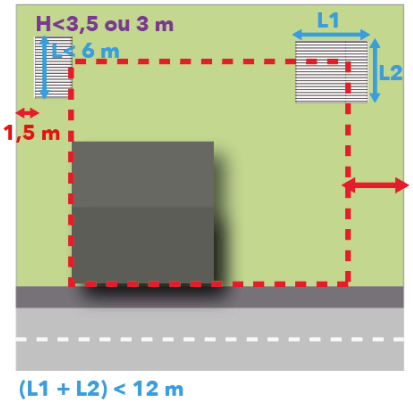


Schéma explicatif

Les installations et les aménagements type stationnements, terrasses : ils 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.
Dans les secteurs de mixité sociale définis au titre de l'article L151-15 repérés au règlement graphique, l'ensemble de ces constructions peuvent être édifié selon un retrait minimum de 0,50 m.

Cas des extensions des bâtiments principaux existants avant la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

Le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul

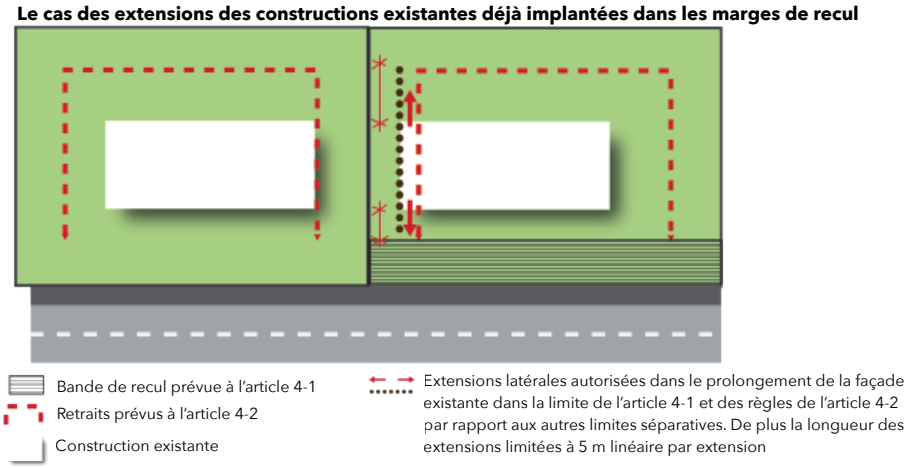


Schéma explicatif non opposable

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

4-3-1- REGLE GENERALE

UA	Non réglementé.
UB **UH** **UP**	La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales à usage d'habitation (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 8m.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 2 mètres.
Cette règle ne s'applique ni entre une piscine/spa et la construction principale, ni entre annexes.

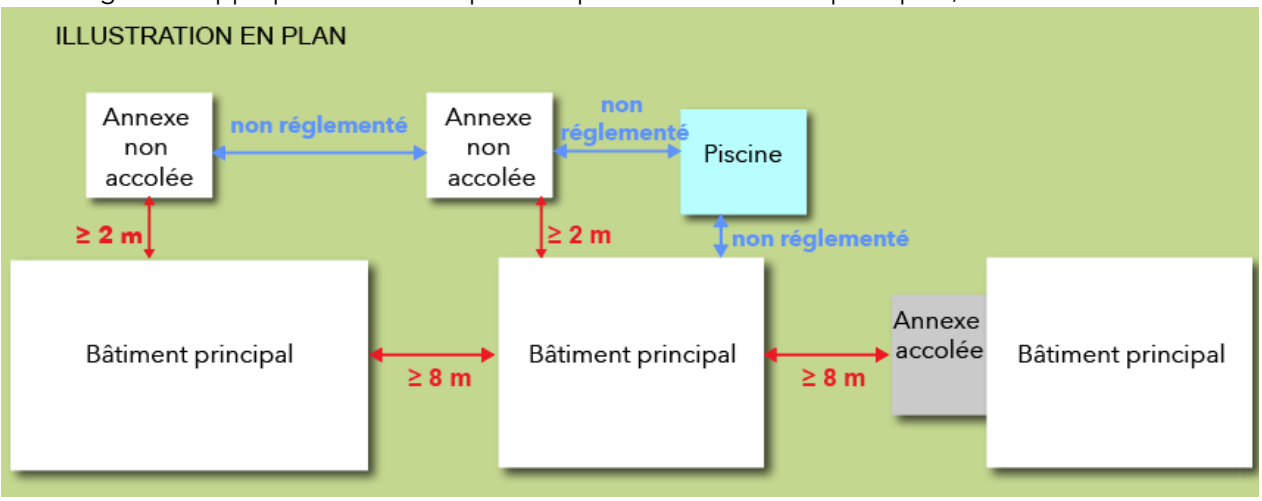


Schéma explicatif non opposable pour UB, UH et UP

4-3-2- REGLE ALTERNATIVE

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

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

UA	La hauteur des constructions ne devra pas dépasser : - 13,50 m sur la panne faîtière sans dépasser 9,50 m sur la sablière mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux ; - 19,50 m entre la panne faîtière et le point le plus bas du niveau de la construction. **Toutefois, dans le secteur OAP 5 – Le Fredi et dans l'OAP 6 – Les Cristaux,** la hauteur est portée à : - 15,5 m sur la panne faîtière sans dépasser 11,50 m sur la sablière par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux. - 21,50 m entre la panne faîtière et le point le plus bas du niveau de la construction.
UB **UH** **UP**	La hauteur des constructions ne devra pas dépasser : - 9,50 m sur la panne faîtière sans dépasser 7,50 m sur la sablière par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux. - 12,50 m entre la panne faîtière et le point le plus bas du niveau de la construction. **Toutefois, dans le secteur OAP 1 – Les Chères,** la hauteur est portée à : - 16 m sur la panne faîtière sans dépasser 14 m sur la sablière par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux. - 21,50 m entre la panne faîtière et le point le plus bas du niveau de la construction. **Toutefois, dans le secteur OAP 2 – Clos Perret,** les constructions devront respecter une servitude *non altus tolendi* fixée à ~~939,5 m NGF~~ 928 m NGF. **Toutefois, dans le secteur OAP 4 – L'Eau Vive,** la hauteur est portée à : - 13,5 m sur la panne faîtière sans dépasser 9,50 m sur la sablière par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux. - 19,50 m entre la panne faîtière et le point le plus bas du niveau de la construction. - Toutefois, pour les constructions à usage hôtelier : 13,50 m sur la panne faîtière sans dépasser 9,50 m sur la sablière par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux. - Pour les extensions de constructions à usage agricole : la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment d'origine.

4-4-2- REGLE ALTERNATIVE

En cas d'extension d'un bâtiment existant et édifié régulièrement, la hauteur maximum pourra être égale à la côte altimétrique du faitage du bâtiment existant.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation commerciale, artisanale de détail, d'activité de service, d'équipements public, la hauteur pourra être majorée de 1 m pour des raisons techniques.

4-5/ EMPRISE AU SOL

4-5-1- REGLE GENERALE

UA	Le CES des constructions n'est pas limité.
UB	Le CES des constructions est limité à **0,40**
UH	Le CES des constructions est limité à **0,25**
UP	Le CES des constructions est limité à **0,20**

4-5-2- REGLE ALTERNATIVE

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas pour les constructions :

- À destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Repérées ou situées au sein des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE U 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 1er alinéa du 5-1/Aspect général des constructions et installations.

5-1/ ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

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.

Les constructions neuves devront se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.
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.

Pour les constructions et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural repérés au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme :

- Pour toute réhabilitation et/ou extension d'une construction existante, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers…).
- Le nombre des nouvelles ouvertures en toiture doit être limité, et leur surface doit être cohérente par rapport à la surface de la façade et à sa composition.
- Un démontage de la partie bois jusqu'au soubassement, de cette construction traditionnelle peut être autorisé en cas d'impossibilité technique démontrée de conserver la structure porteuse de la construction, à condition de garder l'enveloppe existante et de respecter la typologie des matériaux du bâtiment d'origine.

5-2/ IMPLANTATION

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les côtes altimétriques du plan du terrain naturel doivent être certifiées par un géomètre expert.
Les mouvements de terre en surface devront être minimisés pour que le projet soit nivelé à une côte altimétrique visant le minimum de mouvements de terre par évacuation ou apport.
En limites séparatives des propriétés privées voisines, la cote altimétrique du terrain naturel avant travaux ne pourra être modifiée moins de 10 ans avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. De plus, sur une emprise de 2 m dans la parcelle depuis les limites séparatives, tout aménagement de terrain, en affouillement ou en exhaussement, devra être intégré dans un talus de pente maximum 1h/1l.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente moyenne supérieure à 15 %, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long, suivant la ligne de pente.

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

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,50m au plus, à l'exception des raccordements aux murs de construction. Leur traitement est libre, mais les enrochements sont limités sur un linéaire de 25m et végétalisés et doivent être de couleur grise avec des pierres locales.
Les terrasses ou redans successifs sont autorisés, s'ils sont espacés de 2 m minimum à l'horizontal par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m comptés horizontalement en profil en travers.

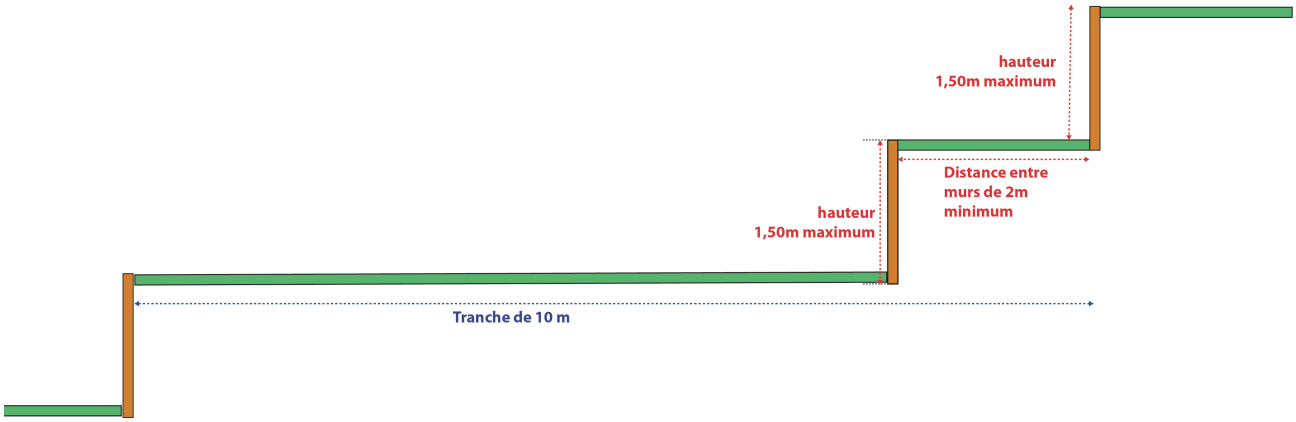


Schéma explicatif non opposable d'implantation des murs de soutènement

5-3/ ASPECT DES FAÇADES

COMPOSITION

La composition des façades devra être constituée d'une gamme limitée de matériaux (deux ou trois).
Le bois s'affirme prioritairement comme un élément structurel et secondairement comme un élément de décoration. Toutefois les façades en rondins sont interdites.

La maçonnerie, élément de liaison avec le sol, sera enduite d'un parement de type enduit, écrasé ou brossé de la couleur des sables locaux ou d'un parement pierre.

Les bardages en planches larges se termineront par une ligne franche.

Seules les menuiseries extérieures en aspect bois sont autorisées. Les huisseries de teinte blanche ou très claires sont proscrites.

Les éléments extérieurs des façades, tels qu'escaliers, balcons, loggias, garde-corps, auvents… seront prioritairement traités ou habillés en bois, et/ou, de manière ponctuelle, en métal.

Les tranches de dalles de balcon ou terrasse apparentes en façades seront revêtues soit de bois, soit peintes de teinte sombre.
Les bandes de rives de toiture apparentes en façades seront, soit revêtues de cuivre, de bois, soit peintes de teinte sombre.

Pour les bâtiments traditionnels, les volets roulants ne sont autorisés qu'en retrait du nu extérieur du mur des façades (en second plan), et avec un aspect bois.
Pour le bâti repéré au titre de l'article L151-19 : les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade extérieure et ils ne peuvent pas être posés en surépaisseur sur la façade.

La proportion de bois employé en façade sera déterminée en tenant compte de l'environnement architectural du projet. Les constructions existantes comportant des façades essentiellement minérales devront garder leur typicité (pierre d'angle, balcon fer forgé…).

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.

Teintes
La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être compatible et en harmonie avec les bâtiments environnants.

5-4/ ASPECT DES TOITURES

PENTES DES TOITURES.

Il est demandé de privilégier dans la mesure du possible une utilisation restreinte des matériaux.

Les toitures principales seront à deux pans ou plus, avec un grand effet de toit couvrant, le moins découpé possible. Les toitures terrasses sur le bâtiment principal sont interdites.
Les toitures à 4 pans égaux (de type pyramide ou pointe de diamant) sont interdites.
Les demi-croupes sont admises mais les croupes sont interdites.

La pente sera comprise entre 35 % à 45 %. Dans le cas de travaux sur un bâti existant le pourcentage de la pente des toits sera dans la mesure du possible identique à la toiture existante.
Dans le cas de toitures à pans, les débords de toiture des constructions seront supérieurs ou égaux à 1,20 m. Pour les annexes les débords de toit peuvent être inférieurs, avec un minimum de 0,60 m.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (1 seul pan, etc…) pour les toitures secondaires dès lors que le projet architectural le justifie, ou dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement et une meilleure prise en compte du paysage
Les matériaux de toitures seront d'une teinte en harmonie avec le secteur environnant. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les cheminées seront implantées près du faîtage et le matériau utilisé sera en rapport avec la maçonnerie ou la toiture. La forme en « starfût » est largement utilisée (forme carrée, évasée vers le bas).

TOITURES TERRASSES

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- elles concernent les éléments restreints de liaison
- pergolas et verrières

et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 15% de la surface totale de toiture de la construction considérée.
De plus, elles sont autorisées pour la partie visible des garages enterrés si recouvert par végétalisation ou habillage de surface avec matériaux de construction, et sous condition que la façade arrière soit totalement remblayée.

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.
De plus, les toitures terrasses ou plates sont autorisées pour la partie visible des garages enterrés si recouvert par végétalisation ou habillage de surface avec matériaux de construction, et sous condition que la façade arrière soit totalement remblayée.

ASPECT DES MATERIAUX.

Les teintes devront être en harmonie avec celles des toitures des constructions avoisinantes.
L'aspect de tôle ondulée est proscrit.
Les toitures végétalisées sont admises à condition de présenter une pente minimum de 35 %.

OUVERTURES EN TOITURES

Les ouvertures en toitures doivent être peu nombreuses et ne pas perturber le caractère largement couvrant et plan de la toiture. Les jacobines et les chiens assis et autres lucarnes ne sont pas autorisés. Les fenêtres de toit de type velux sont autorisées dans la limite d'une surface limitée à 3% de la surface de la toiture.

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…) ainsi que les enseignes doivent être intégrés au bâtiment ou traitées en harmonie avec le style de la construction

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Il ne sera autorisé qu'une seule antenne par bâtiment ; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées

5-6/ ASPECT DES CLOTURES

Traditionnellement, l'espace montagnard est peu clôturé et permet une transparence sur le paysage. Les clôtures éventuelles devront satisfaire ce principe de base.
L'homogénéité avec l'usage traditionnel de chaque village doit être recherché, ainsi que la concordance avec les matériaux et les procédés employés pour la construction principale

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et variées (cf. palette végétale en annexe du règlement).
Les clôtures denses, opaques, (notamment les haies de thuyas) sont interdites.

Les tronçons de clôtures donnant sur l'espace agricole ou forestier sont à éviter. Dans le cas où elles seraient prévues à ces endroits, elles devront présenter une transparence de visibilité et seront limitées à 1 mètre de hauteur

Les barrières levantes ou pivotantes, qui ne sont pas en aspect bois massif, sont interdites sauf pour des équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Hauteur :
Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,40 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.
Elle devra être constituée par des grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie.

Pour les clôtures pleines, leur hauteur ne devra pas excéder 1m.

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.

Composition :
Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.
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 :

- 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.

Il est interdit de planter ou laisser croitre de la végétation ou arbustes à moins de 2 m du domaine public.

Indépendamment des règles déclinées ci-dessus, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

5-7/ PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 U 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES VERTS

6-1-1- REGLE GENERALE

Pour toute construction**, un pourcentage minimum** du tènement doit être réalisé **en espaces verts**, dont **minimum la moitié d'un seul tenant**, et à usage collectif pour les copropriétés. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour tout projet de construction nouvelle à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface de plancher générée), la part minimale d'espaces verts exigée est la suivante :

- **dans les secteurs UB, UH et UP : 55 %,**

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.
L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux.

6-1-2- REGLE ALTERNATIVE

La règle générale ne s'applique pas dans le cas :
- d'une démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli,
- d'une extension limitée d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée,
- aux constructions repérées ou situées au sein des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural repérés au titre de l'article L151-19,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation,
- dans les secteurs de mixité sociale.

6-2/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

6-2-1- REGLE GENERALE

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension de construction existante devra respecter un coefficient de biotope par surface (CBS) correspondant au minimum à :
- **dans le secteur UA** : non réglementé
- **dans le secteur UB** : 40%
- **dans les secteurs UH et UP** : ~~60 %~~ 48%

- **toutefois, dans les secteurs de mixité sociale définis au titre de l'article L151-15** repérés au règlement graphique, le CBS minimum à respecter est fixé à 30%.

En outre, l'emploi de matériaux perméables est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation. Complémentairement, se référer aux OAP.

Pour tout projet le respect du règlement du schéma directeur des eaux pluviales s'applique à l'ensemble du bâti existant sur l'unité foncière du projet dans le zonage constructible.

6-2-2- REGLE ALTERNATIVE

La règle générale ne s'applique pas dans le cas :

- d'une démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli.
- d'une extension limitée d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée.
- aux constructions repérées ou situées au sein des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural repérés au titre de l'article L151-19.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics

6-3/ ESPACES COLLECTIFS

Pour toute opération d'aménagement créant **plus de 5 logements ou plus de 500 m²** de surface de plancher, **15 % minimum** du tènement doit être réalisé en **espace à usage collectif, avec un traitement paysager,** dont minimum la moitié d'un seul tenant.
Dans les **secteurs soumis à OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation), il est demandé que 10 % minimum du tènement soit réalisé en espace à usage collectif, avec un traitement paysager.
Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

6-4/ 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, 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 annexée au présent règlement.

6-5/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.
En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

6-6/ PLANTATIONS

Les arbres de moyenne et haute tige existants seront préservés, dans la mesure du possible.
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 aires de stationnements et les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 200 m^2 de stationnement et d'espaces libres, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Toute tranche de 200 m² commencée est une surface due. Le nombre d'arbres est arrondi selon la règle de l'arrondi mathématique (arrondi à l'entier supérieur à partir de 0,5).

ARTICLE U 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

7-1-1- REGLE GENERALE

Sauf en zone UA, il est exigé la création de places de stationnement, au minimum, pour toute opération de :

Sous destination	
Exploitation agricole	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Exploitation forestière	
Logement	1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. À minima 50% des places devront être couvertes. En cas d'impossibilité pour des questions d'accès, la gestion du stationnement s'effectuera en fonction du nombre de logement généré. Pour le logement social, y compris logements en accession sociale pérenne, 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 500 m² de surface de plancher d'habitat :** 20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes. Une cave ou un espace de stockage de 4 m² par logement doit aussi être réalisé. Cette surface est abaissée à 2,5 m² de cave par logement pour les logements sociaux pérennes. **Pour les réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat :** 2 places de stationnement par logement créé.
Hébergement	1 place de stationnement pour 4 unités d'hébergement.
Artisanat et commerce de détail	Sauf contrainte particulière liée à l'activité : - Une place minimum par tranche de 25m² de surface de vente. - Une place minimum par tranche de 100m² de surface de

	plancher de travail/stockage.
Restauration	1 place de stationnement par tranche de ~~10 m²~~ 15 m² de surface de plancher de salle de restaurant et une place par logement / chambre dédié au personnel.
Activité de service où s'effectue accueil du public	~~Une place minimum de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.~~ Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Hôtel et Hébergement touristique	Une place de stationnement minimum ~~par 20 m² de surface de chambre~~ par chambre et une place par logement / chambre dédié au personnel. ~~et une place de stationnement minimum pour 10 m² de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives~~.
Commerce de gros	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Cinéma	
Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	
Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement	
Établissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacle	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	Une place minimum de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
Centre de congrès et d'exposition	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

En cas de bâtiment comportant plusieurs sous-destinations, les règles sont cumulatives. Par exemple pour un « hôtel-restaurant », le projet prévoit les places nécessaires pour le restaurant et pour l'hôtel.

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)**, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

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, une place de stationnement est demandée pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation ou tous les 50m² créés.

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 s'appliquent aux surfaces de plancher supplémentaires réalisées.

7-2/ STATIONNEMENT MODES DOUX

Pour les bâtiments à destination d'habitat de plus de 2 logements : il est exigé un local spécifique clos, couvert et facile d'accès. Le nombre de places et la surface du local doivent être définis selon la règlementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.
Pour les autres destinations de constructions, 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 règlementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

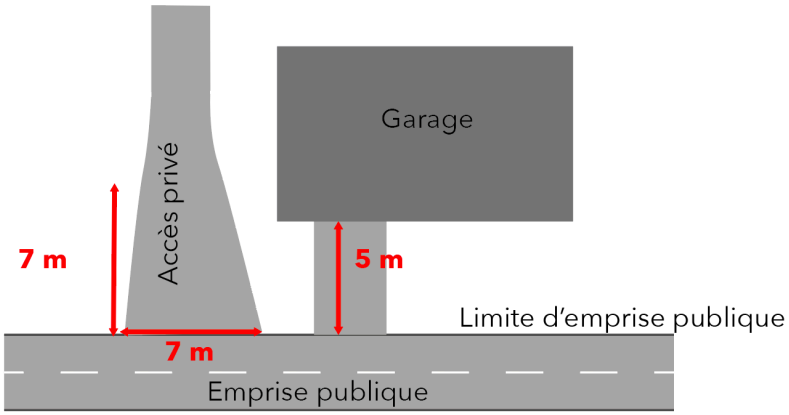
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U 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 largeur d'au moins 7m à partir du bord de la voie publique et une profondeur de 7 m par rapport à la limite de l'alignement sauf pour les garages en accès direct qui peuvent être situés à 5 m de l'alignement. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%. Au-delà de la profondeur de 7 m, la pente de l'accès devra être raisonnable.

Raccordement d'un accès privé à une voie publique

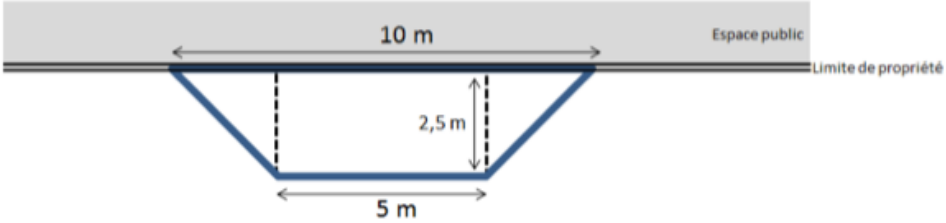


Raccordement d'un accès privé et d'un garage en accès direct à une voie publique (Schéma à titre indicatif)

Pour les routes départementales et les routes communales, 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.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques. En zone UA, le recul pourra être moindre si l'ouvrant est automatique.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ; en cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.

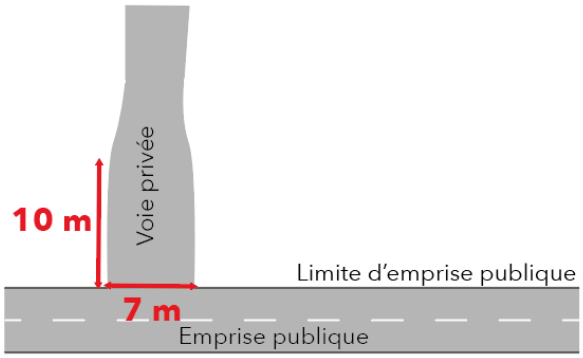


Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul raccordement à double sens, ou deux raccordements à sens unique sur la voie publique.

8-2/ VOIRIE

La pente des voies nouvelles ne peut excéder 12 %. Le raccordement de cette voie nouvelle sur les voies publiques présentera une surface dégagée sur une largeur d'au moins 7m à partir du bord de l'alignement et une profondeur de 10 m par rapport à la limite de l'alignement. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Raccordement de voie nouvelle sur voie publique



Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire aisément demi-tour. Au besoin une épure de giration pourra être exigée afin de s'assurer de la capacité de défense incendie.

Pour les opérations de 4 logements et plus, il sera prévu 5 m minimum pour la bande de roulement.

Dans tous les cas, les voies privées nouvelles seront obligatoirement accompagnées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur conforme aux normes PMR en vigueur.
L'emploi de matériaux perméables est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation sécurisée des piétons.

ARTICLE U 9– DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2 – EAUX USEES

Se référer au règlement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin de Sallanches (SIABS).

9-2-1- ZONES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'accueil du public), doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

9-2-1- ZONES D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature du sol et d'être conforme aux règlementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux usées.
Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Se référer au schéma directeur des eaux pluviales, les annexes et le zonage, et la notice technique pour calculer le volume de stockage minimal.
Le rejet direct des eaux pluviales est interdit que ce soit en surface ou en profondeur. Les écoulements de surface doivent être collectés et stockés de façon à ne pas circuler en dehors de l'assiette du tènement foncier

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.
Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.
L'obligation de raccordement en souterrain ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

Se référer au règlement de la communauté de communes Pays du Montblanc (CCPMB)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

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

La zone U comprend les secteurs :

La zone UE correspond à la zone d'équipements d'intérêt collectif (équipements publics ou privés d'intérêt général) et services publics liés notamment aux activités d'enseignement public ou privé. Elle a vocation à recevoir des bâtiments ou espaces, d'intérêt général ou collectif.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques présentées ci-après.

ARTICLE UE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

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 :

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 2.2~~ UE 2.2
I	Destinations et sous-destinations interdites

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	UE
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	Exploitation agricole	**I**
	Exploitation forestière	**I**
HABITAT	Logement	**C**
	Hébergement	**C**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	**I**
	Restauration	**I**
	Commerce de gros	**I**

	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**C**
	Hôtels	**I**
	Autres hébergements touristiques	**I**
	Cinéma	**I**
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**A**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**A**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**A**
	Salles d'art et de spectacle	**A**
	Équipements sportifs	**A**
	Lieux de culte	**A**
	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**

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

2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UE, les installations suivantes :

- 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 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 garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements dont la profondeur excède 2 m et les exhaussements du sol dont la hauteur excède ~~1,50 m~~ 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m^2.

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

Sont autorisés à conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :

- tous **travaux, aménagements, plantations**, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone;
- les **installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone ;
- les **affouillements** (déblais) de moins de 2 m et les **exhaussements** (remblais) de moins de ~~1,20 m~~ 2 m, qui portent sur une superficie inférieure ou égale à 100m^2.
- les **annexes** (accolées ou non) des constructions principales ;
- les **logements** dans les conditions suivantes :
  - **pour la création de nouveaux bâtiments principaux, les logements** ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
    - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
    - ils sont directement liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
    - ils sont intégrés à l'équipement : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'équipement et ne dépasse pas 90 m^2 de surface de plancher,
    - il n'est autorisé aucune annexe aux locaux de surveillance ;
  - **dans les bâtiments d'équipements existants avant la date d'approbation du PLU,** les logements sont admis sans conditions de surface s'ils sont réalisés dans le volume existant. Il peut être admis une extension de 30 m2 d'emprise au sol maximum ;
  - s'il s'agit de **logements sociaux pérennes ou de logements destinés au logements des travailleurs saisonniers** ;
  - s'il s'agit de **logements pour les séniors.**
- les **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 sphère médicale ou paramédicale, et/ou à la sphère sociale ;
- les **aires de stationnements**, aux conditions suivantes :

- de faire l'objet d'un traitement paysager,
- qu'au moins la moitié des places de stationnement soient couvertes par des ombrières photovoltaïques, lorsque l'aire de stationnement propose plus de 20 places,
- que ces aires disposent de bornes de recharge pour véhicules électriques, lorsque l'aire de stationnement propose plus de 20 places.

- les **installations et travaux divers** suivants sont admis :
  - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public jusqu'à 2 hectares

Pour les CONSTRUCTIONS REPEREES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- **la réhabilitation et la rénovation des bâtiments, et des annexes existantes, est admise**, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5, et sous réserve de garder le caractère architectural du bâti ;
- les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal et aux conditions cumulatives suivantes :
  - ces annexes présenteront 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,
  - les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions ;
- les **nouvelles annexes accolées** sont interdites. Les annexes accolées existantes peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume ;
- la **démolition des bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19** est soumise à permis de démolir.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DE LA TRAME TURQUOISE , sont uniquement admis

- Les **extensions des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 50 m² d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas la préservation de la trame turquoise, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.
- Les **annexes des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 50 m² d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas la préservation de la trame turquoise, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité
- les **équipements, bâtiments et installations techniques** destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- Les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, 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
- les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la **création de mares multifonctionnelles** : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux,… ;
- les **travaux d'entretien des haies et des petits boisements** (élagage…).

- Les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies** 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 **aménagements 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, …

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 de humide 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'avéreraient 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.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les <u>ESPACES VERTS, PARCS OU VERGERS A PRESERVER</u> :

- le caractère d'espaces verts, parc ou verger doit être conservé.
- l'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits.
- les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des parcs et vergers sont soumis à **déclaration préalable** ;
- 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 ;
- sont seules **admises les constructions de petite dimension**, accolées ou non, dans la limite de **6 m² d'emprise au sol** et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.
- les **aménagements piétons et/ou cyclables**,…

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les <u>SECTEURS BOISES A PRESERVER :</u>

- **les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation des haies et des petits boisements** sont admis sans formalités, à condition que la haie ou le boisement reste fonctionnelle sur le plan écologique et paysager.
- les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des haies et secteurs boisés sont soumis à déclaration préalable,
- des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément sont imposées :
  - 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.

ARTICLE UE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC OU VOIES PUBLIQUES

4-1-1- REGLE GENERALE :

Les constructions, 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 ou à la limite qui s'y substitue (alignement individuel). Le recul est défini par le prospect.
En cas d'implantation sur le domaine public, l'implantation est libre.

4-1-2- REGLES ALTERNATIVES :

Non réglementé.

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

4-2-1- REGLE GENERALE :

Non réglementé.

4-2-2- REGLES ALTERNATIVES :

Non réglementé.

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

4-3-1- REGLE GENERALE

Non réglementé.

4-3-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser :

- 13,50 m sur la panne faîtière mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux ;
- 19,50 m entre la panne faîtière et le point le plus bas du niveau de la construction.

4-4-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

4-5/ EMPRISE AU SOL

4-5-1- REGLE GENERALE

Non réglementé.

4-5-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

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

5-1/ ASPECT GENERAL 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.

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, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les côtes altimétriques du plan du terrain naturel doivent être certifiées par un géomètre expert.
Les mouvements de terre en surface devront être minimisés pour que le projet soit nivelé à une côte altimétrique visant le minimum de mouvements de terre par évacuation ou apport.

5-3/ ASPECT DES FAÇADES

COMPOSITION

La composition des façades devra être constituée d'une gamme limitée de matériaux (deux ou trois).
Le bois s'affirme prioritairement comme un élément structurel et secondairement comme un élément de décoration.
Seules les menuiseries extérieures en aspect bois sont autorisées. Les huisseries de teinte blanche ou très claire sont proscrites.
La proportion de bois employé en façade sera déterminée en tenant compte de l'environnement architectural du projet. Les constructions existantes comportant des façades essentiellement minérales devront garder leur typicité (pierre d'angle, balcon fer forgé…).
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.

TEINTES

La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être compatible et en harmonie avec les bâtiments environnants.

5-4/ ASPECT DES TOITURES

PENTES DES TOITURES.

Il est demandé de privilégier dans la mesure du possible une utilisation restreinte des matériaux.
Les toitures à 4 pans égaux (de type pyramide ou pointe de diamant) sont interdites.
Dans le cas de toitures à pans, les débords de toiture des constructions seront supérieurs ou égaux à 1,20 m. Pour les annexes les débords de toit peuvent être inférieurs, avec un minimum de 0,60 m.
Les demi-croupes sont admises mais les croupes sont interdites.
Les toitures plates, les toitures terrasses et les toitures à faible pente sont admises.

ASPECT DES MATERIAUX.

Les teintes devront être en harmonie avec celles des toitures des constructions avoisinantes.

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…) ainsi que les enseignes doivent être intégrés au bâtiment ou traitées en harmonie avec le style de la construction

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Il ne sera autorisé qu'une seule antenne par bâtiment ; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées

5-6/ ASPECT DES CLOTURES

Traditionnellement, l'espace montagnard est peu clôturé et permet une transparence sur le paysage. Les clôtures éventuelles devront satisfaire ce principe de base.
L'homogénéité avec l'usage traditionnel de chaque village doit être recherché, ainsi que la concordance avec les matériaux et les procédés employés pour la construction principale

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et variées (cf. palette végétale en annexe du règlement).
Les clôtures denses, opaques, (notamment les haies de thuyas) sont interdites.

Les tronçons de clôtures donnant sur l'espace agricole ou forestier sont à éviter. Dans le cas où elles seraient prévues à ces endroits, elles devront présenter une transparence de visibilité et seront limitées à 1 mètre de hauteur

HAUTEUR :

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.
Elle devra être constitué par des grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie.
Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.

COMPOSITION :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.
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 :

- 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.

Indépendamment des règles déclinées ci-dessus, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

5-7/ PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 UE 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES VERTS

6-1-1- REGLE GENERALE

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.
L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux.

6-1-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

6-2/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

6-2-1- REGLE GENERALE

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension de construction existante devra respecter un coefficient de biotope par surface (CBS) correspondant au minimum à :

- **dans le secteur UE** : 20%

En outre, l'emploi de matériaux perméable est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation. Complémentairement, se référer aux OAP.

Pour tout projet le respect du règlement du schéma directeur des eaux pluviales s'applique à l'ensemble du bâti existant sur l'unité foncière du projet dans le zonage constructible

6-2-2- REGLE ALTERNATIVE

La règle générale ne s'applique pas dans le cas :

- d'une démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli.
- d'une extension limitée d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée.
- aux constructions repérées ou situées au sein des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural repérés au titre de l'article L151-19.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics

6-3/ ESPACES COLLECTIF

Non réglementé.

6-4/ 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 annexée au présent règlement

6-5/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.
En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

6-6/ PLANTATIONS

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.

ARTICLE UE 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.
Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.
Pour les logements, se référer à la zone UB d'habitat.

7-2/ STATIONNEMENT MODES DOUX

Pour les bâtiments à destination d'habitat de plus de 2 logements : il est exigé un local spécifique clos, couvert et facile d'accès. Le nombre de places et la surface du local doivent être définis selon la règlementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.
Pour les autres destinations de constructions, 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 règlementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

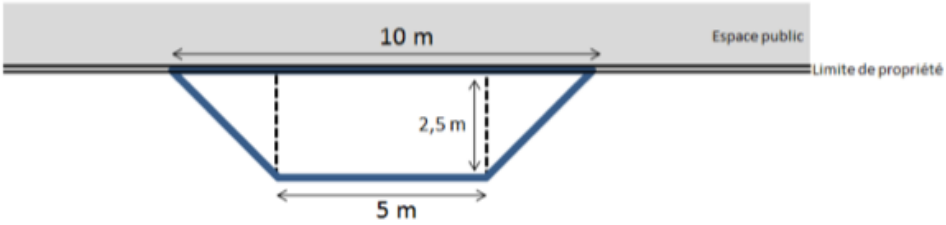
8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une largeur d'au moins 7m à partir du bord de la voie publique et une profondeur de 7 m par rapport à la limite de l'alignement sauf pour les garages en accès direct qui peuvent être situés à 5 m de l'alignement. La pente

de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%. Au-delà de la profondeur de 7 m, la pente de l'accès devra être raisonnable.
Pour les routes départementales hors agglomération et les routes communales, 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.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ; en cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.

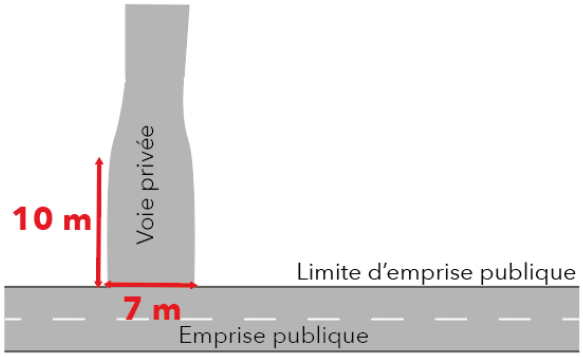


Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul raccordement à double sens, ou deux raccordements à sens unique sur la voie publique.

8-2/ VOIRIE

La pente des voies nouvelles ne peut excéder 12 %. Le raccordement de cette voie nouvelle sur les voies publiques présentera une surface dégagée sur une largeur d'au moins 7m à partir du bord de l'alignement et une profondeur de 10 m par rapport à la limite de l'alignement. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Raccordement de voie nouvelle sur voie publique



Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire aisément demi-tour. Au besoin une épure de giration pourra être exigée afin de s'assurer de la capacité de défense incendie.

Pour les opérations de 4 logements et plus, il sera prévu 5 m minimum pour la bande de roulement.

Dans tous les cas, les voies privées nouvelles seront obligatoirement accompagnées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur conforme aux normes PMR en vigueur.
L'emploi de matériaux perméables est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation sécurisée des piétons.

ARTICLE UE 9- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2 – EAUX USEES

Se référer au règlement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin de Sallanches (SIABS).

9-2-1- ZONES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'accueil du public), doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

9-2-1- ZONES D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature du sol et d'être conforme aux règlementations en vigueur.
Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux usées.
Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Se référer au schéma directeur des eaux pluviales, les annexes et le zonage, et la notice technique pour calculer le volume de stockage minimal.
Le rejet direct des eaux pluviales est interdit que ce soit en surface ou en profondeur. Les écoulements de surface doivent être collectés et stockés de façon à ne pas circuler en dehors de l'assiette du tènement foncier

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Les branchements seront souterrains. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

Se référer au règlement de la communauté de communes Pays du Montblanc (CCPMB)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT

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

La zone UT concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation d'activités touristiques principalement à usage d'hébergement hôtelier et touristique, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif.
Le **secteur UTh** est particulièrement dédiés aux hôtels et aux restaurants.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques présentées ci-après.

ARTICLE UT 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

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 :

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 2.2~~ UT 2.2.
I	Destinations et sous-destinations interdites

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

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

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

2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UT, les installations suivantes :

- 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.
- 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 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 garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements dont la profondeur excède 2 m et les exhaussements du sol dont la hauteur excède ~~1,50 m~~ 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

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

- **L'artisanat et le commerce de détail** et les **activités de service où s'effectue accueil du public** : sont admis les nouvelles constructions et/ou les changements de destination sous réserve des conditions ci-après :
    - implantation de nouveaux établissements inférieurs à 300 m² de surface de vente.
    - extension possible jusqu'à 300 m² de surface de vente totale.
- La **restauration** aux conditions suivantes :
    - Les nouvelles constructions et/ou les changements de destination sans conditions particulières.
- L'**hébergement hôtelier et touristique** aux conditions suivantes :
    - Zone UT : Les nouvelles constructions et/ou les changements de destination pour les sous-destinations Hôtels et Autres hébergements touristiques, sans condition de surface.
    - Zone UTh : Les nouvelles constructions et/ou les changements de destination pour les sous-destinations Hôtels uniquement, sans condition de surface.
    - Pour tout programme d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques de plus de 1000 m² de surface de plancher, en construction neuve ou en démolition-reconstruction : le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de chambres créées dans les projets (Nota : 1 lit saisonnier = 10 m² surface habitable minimum)
- Les **installations et travaux divers** suivants sont admis :
    - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public jusqu'à 2 hectares
    - Les aires de stationnement ouvertes au public jusqu'à 2 hectares.
- Les **constructions et installations à destination de logements ou d'hébergement**, s'il s'agit de **logements sociaux pérennes ou de logements destinés au logements des travailleurs saisonniers** ;
- Les **constructions et installations annexes**, dans la mesure où elles constituent des garages, réserves, abris ou des locaux techniques, barbecues, bains nordiques, jacuzzi extérieurs, spa encastrés, fours à pain.

Pour les CONSTRUCTIONS REPEREES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- **la réhabilitation et la rénovation des bâtiments, et des annexes existantes, est admise**, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de

toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5, et sous réserve de garder le caractère architectural du bâti ;

- les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal et aux conditions cumulatives suivantes :
  - ces annexes présenteront 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,
  - les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions ;
- les **nouvelles annexes accolées** sont interdites. Les annexes accolées existantes peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume ;
- la **démolition des bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19** est soumise à permis de démolir.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DE LA TRAME TURQUOISE, sont uniquement admis :

- Les **extensions des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 50 m² d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas la préservation de la trame turquoise, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.
- Les **annexes des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 50 m² d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas la préservation de la trame turquoise, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité
- les **équipements, bâtiments et installations techniques** destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- Les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, 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
- les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la **création de mares multifonctionnelles** : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux,… ;
- les **travaux d'entretien des haies et des petits boisements** (élagage…).
- Les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies** 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 **aménagements 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, …

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 de humide 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'avéreraient 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.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les ESPACES VERTS, PARCS OU VERGERS A PRESERVER :

- le caractère d'espaces verts, parc ou verger doit être conservé.
- l'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits.
- les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des parcs et vergers sont soumis à **déclaration préalable** ;
- 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 ;
- sont seules **admises les constructions de petite dimension**, accolées ou non, dans la limite de **6 m² d'emprise au sol** et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.
- les **aménagements piétons et/ou cyclables**,…

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les <u>SECTEURS BOISES A PRESERVER :</u>

- **les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation des haies et des petits boisements** sont admis sans formalités, à condition que la haie ou le boisement reste fonctionnelle sur le plan écologique et paysager.
- les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des haies et secteurs boisés sont soumis à déclaration préalable,
- des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément sont imposées :
  - 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.

ARTICLE UT 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

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 d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements respectent les règles suivantes :

N° OAP	N° Servitude mixité sociale	Nom du secteur	Règle
3bis	**L3**	Plan Mouillé	Le programme de constructions comportera 70 % de logements en accession sociale pérenne et 30 % de logements saisonniers pour permettre le logements des travailleurs saisonniers.

Modalités d'application :

- Il est précisé qu'est considéré comme un programme de constructions à usage d'habitation, toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans, ou par le maitre d'ouvrage sur un secteur contigu.
- Le pourcentage de logements sociaux pérennes s'entend en nombre de logements et en surface de plancher.
- Le pourcentage s'applique aux opérations d'ensemble.
- En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

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

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UT 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC OU VOIES PUBLIQUES

4-1-1- REGLE GENERALE :

Règle générale de recul des constructions, hors agglomération (art. R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme) : Le recul minimum des constructions est fixé à :

- 18 m par rapport à l'axe de la RD 1212, de la RD 311 et de la RD 909, hors agglomération ;
- Dans les secteurs d'habitat existant classés hors agglomération présentant une certaine densité, et où les reculs existants sont inférieurs à 12 mètres par rapport à l'axe de la R.D., il pourra être admis d'aligner les constructions nouvelles sur le bâti existant.

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ou le gestionnaire de la voirie peuvent émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité, et de tous les véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité

Lorsque les constructions existantes présentent une situation d'alignement, celui-ci pourra être imposé intégralement ou partiellement.
Le cas échéant, les constructions doivent respecter :

- le plan général d'alignement approuvé indépendamment du PLU, et annexé au présent PLU
- les arrêtés d'alignement individuels,
- les alignements graphiques portés au plan de zonage,

En agglomération, il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

UT	Les constructions doivent respecter le recul par rapport au plan d'alignement (indiqué au document graphique) ou à la limite qui s'y substitue (alignement individuel notamment). En l'absence d'indications portées au plan, le recul minimum est fixé à 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (alignement individuel notamment). **Toutefois pour l'OAP 3 bis – Plan Mouillé**, le recul peut être réduit à 3 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (alignement individuel notamment).

	Pour les constructions enterrées le recul doit pouvoir être limité à 3 m de l'alignement du domaine public avec un minimum de 5 mètres pour les entrées donnant directement sur le domaine public (portes de garage pour avoir une alvéole de stationnement. Si l'ouvrage est situé en aval de la voie il peut être accolé à l'alignement du domaine public. En bordure des chemins piétonniers non ouverts à la circulation des véhicules à moteur, ce recul est porté à 3 m.

Les reculs devront intégrer les dispositions relatives aux servitudes et à leur gestion.

Pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, le recul est défini par le prospect.

4-1-2- REGLES ALTERNATIVES :

1. Dans le cas d'une reconstruction :
En cas de démolition d'une construction existante édifiée régulièrement mais ne respectant pas les règles de recul, la reconstruction pourra avoir un recul limité à 3 m ou respecter le recul existant.

2. Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans la bande de recul 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.

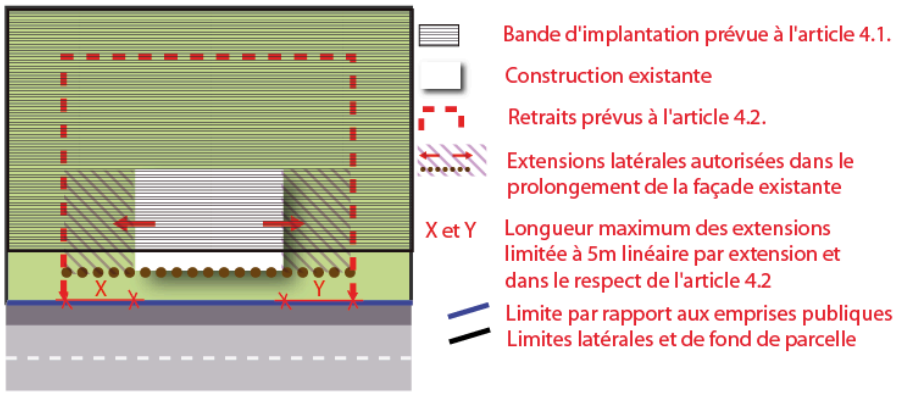


Schéma explicatif

3. Pour les annexes fonctionnelles enterrées, dont le niveau de la dalle de couverture est en dessous du niveau de la voie, le recul minimum est réduit à 2m de l'axe, sous condition de ne pas empiéter sous le domaine public. Toutefois si l'ouvrage est situé en aval de la voie il peut être accolé à l'alignement du domaine public.
Sera considéré comme enterré tout volume ayant son toit et au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre.
Il pourra être admis une toiture-terrasse végétalisée si celle-ci est très partiellement apparente.

4. 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. En cas de toiture plate, la hauteur est limitée à 2,50m à l'acrotère.

5. Les façades des garages et les portails des accès véhicules
Le recul est porté à 5m de l'alignement du domaine public pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

6. Les ouvrages de type enrochement, mur de soutènement , escalier
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.

7. L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas :
- de rampes d'accès des stationnements enterrés ou semi enterrés (début du rampant depuis le domaine public),
- d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des constructions existantes,

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

4-2-1- REGLE GENERALE :

UT	La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (y compris les limites séparatives des lots issus d'un lotissement ou d'une division foncière) ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Au-delà de 400m² de surface de plancher, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (y compris les limites séparatives des lots issus d'un lotissement ou d'une division foncière) ne doit pas être inférieure à 5 mètres. **Toutefois, pour l'OAP 3 bis - Plan Mouillé**, le recul peut être réduit à 3 m.

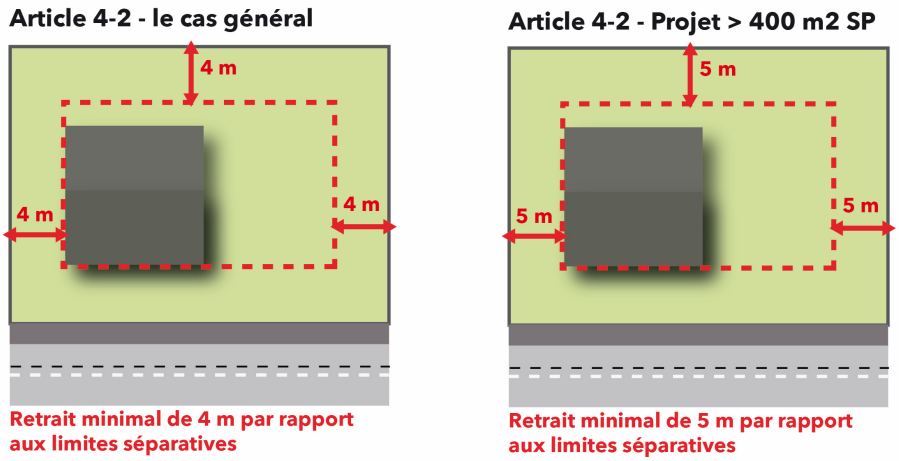


Schéma explicatif de la règle de recul par rapport aux limites séparatives

4-2-2- REGLES ALTERNATIVES :

Cas particulier des annexes :

- Les annexes fonctionnelles enterrées d'une longueur totale inférieure à 12 m dont le sommet de la dalle de couverture ne dépasse pas le terrain naturel peuvent être implantés jusqu'en limite. Sera considéré comme enterré tout volume ayant au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre. En cas d'implantation en limite de propriétés privées voisines, la façade située en limite sera obligatoirement enterrée.

- L'implantation en limite est possible si l'ouvrage est commun avec le voisin, ce quelle que soit la nature de l'annexe

Cas particulier des annexes non accolées 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 végétalisé (accessible ou non).
- Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6m de longueur.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 4 m ne dépasse pas 12 m.

En aucun cas, elles ne doivent surplomber la propriété voisine

Le cas des annexes non acccolées

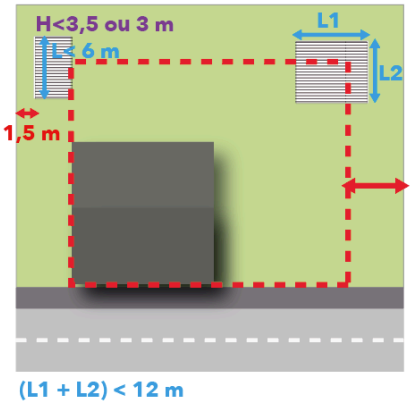


Schéma explicatif

Les installations et les aménagements type stationnements, terrasses : ils 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.

Cas des extensions des bâtiments principaux existants avant la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

Le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul

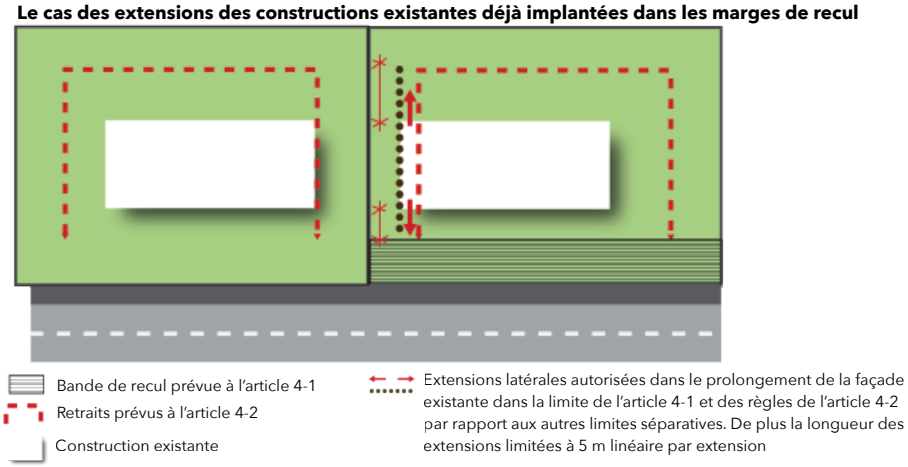


Schéma explicatif non opposable

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

4-3-1- REGLE GENERALE

UT	La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales à usage d'habitation (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 8m.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 2 mètres.
Cette règle ne s'applique ni entre une piscine/spa et la construction principale, ni entre annexes.

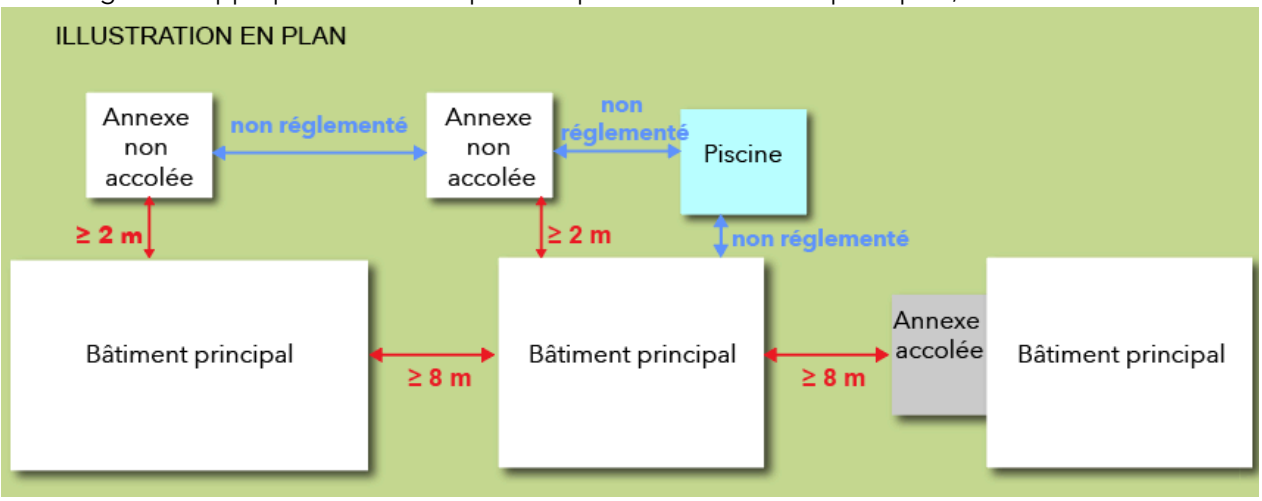


Schéma explicatif non opposable

4-3-2- REGLE ALTERNATIVE

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

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

UT	La hauteur des constructions ne devra pas dépasser : - 9,50 m sur la panne faîtière sans dépasser 7,50 m sur la sablière par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux. - 12,50 m entre la panne faîtière et le point le plus bas du niveau de la construction. - Toutefois, pour les constructions à usage hôtelier : 13,50 m sur la panne faîtière sans dépasser 9,50 m sur la sablière par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux. **De plus, pour l'OAP 3 bis – Plan Mouillé**, la hauteur peut être portée à 15,5 m sur la panne faîtière, soit R+3+C.

4-4-2- REGLE ALTERNATIVE

En cas d'extension d'un bâtiment existant et édifié régulièrement, la hauteur maximum pourra être égale à la côte altimétrique du faitage du bâtiment existant.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation commerciale, artisanale de détail, d'activité de service, d'équipements public, la hauteur pourra être majorée de 1 m pour des raisons techniques.

4-5/ EMPRISE AU SOL

4-5-1- REGLE GENERALE

UT	Le CES des constructions est limité à **0,40**
UTh	Le CES des constructions n'est pas limité.

4-5-2- REGLE ALTERNATIVE

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas pour les constructions :

- À destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Repérées ou situées au sein des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UT 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 1er alinéa du 5-1/Aspect général des constructions et installations.

5-1/ ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

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.

Les constructions neuves devront se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.
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.

Pour les constructions et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural repérés au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme :

- pour toute réhabilitation et/ou extension d'une construction existante, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers…).
- Le nombre des nouvelles ouvertures en toiture doit être limité, et leur surface doit être cohérente par rapport à la surface de la façade et à sa composition.

5-2/ IMPLANTATION

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les côtes altimétriques du plan du terrain naturel doivent être certifiées par un géomètre expert.
Les mouvements de terre en surface devront être minimisés pour que le projet soit nivelé à une côte altimétrique visant le minimum de mouvements de terre par évacuation ou apport.
En limites séparatives des propriétés privées voisines, la cote altimétrique du terrain naturel avant travaux ne pourra être modifiée moins de 10 ans avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. De plus, sur une emprise de 2 m dans la parcelle depuis les limites séparatives, tout aménagement de terrain, en affouillement ou en exhaussement, devra être intégré dans un talus de pente maximum 1h/1l.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente moyenne supérieure à 15 %, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long, suivant la ligne de pente.

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

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,50m au plus, à l'exception des raccordements aux murs de construction. Leur traitement est libre, mais

les enrochements sont limités sur un linéaire de 25m et végétalisés et doivent être de couleur grise avec des pierres locales.
Les terrasses ou redans successifs sont autorisés, s'ils sont espacés de 2 m minimum à l'horizontal par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m comptés horizontalement en profil en travers.

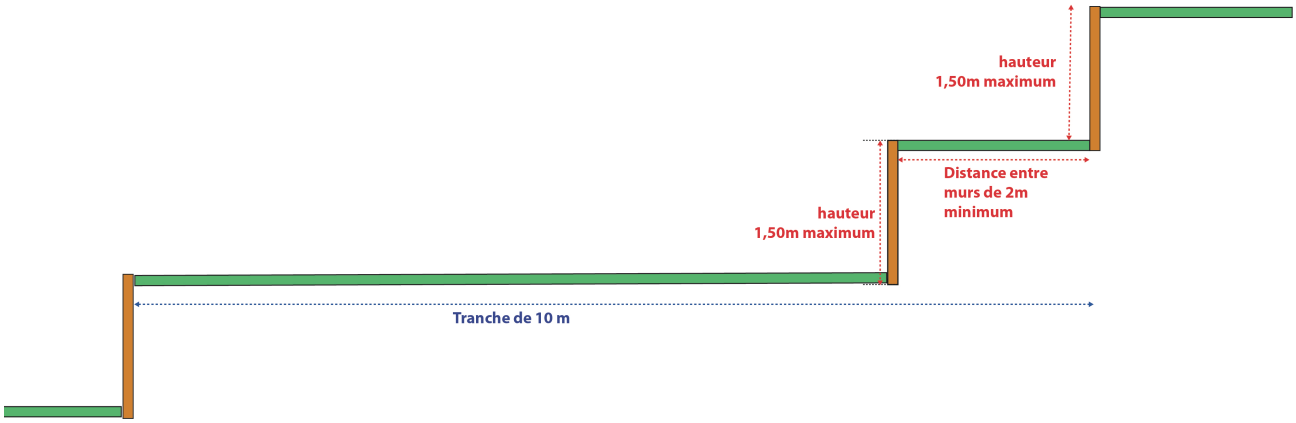


Schéma explicatif non opposable d'implantation des murs de soutènement

De plus, pour les constructions et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural repérés au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme :

- Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords.
- Un démontage de la partie bois jusqu'au soubassement, de cette construction traditionnelle peut être autorisé en cas d'impossibilité technique démontrée de conserver la structure porteuse de la construction, à condition de garder l'enveloppe existante et de respecter la typologie des matériaux du bâtiment d'origine.

5-3/ ASPECT DES FAÇADES

COMPOSITION

La composition des façades devra être constituée d'une gamme limitée de matériaux (deux ou trois).
Le bois s'affirme prioritairement comme un élément structurel et secondairement comme un élément de décoration. Toutefois les façades en rondins sont interdites.

La maçonnerie, élément de liaison avec le sol, sera enduite d'un parement de type enduit, écrasé ou brossé de la couleur des sables locaux ou d'un parement pierre.

Les bardages en planches larges se termineront par une ligne franche.

Seules les menuiseries extérieures en aspect bois sont autorisées. Les huisseries de teinte blanche ou très claires sont proscrites.

Les éléments extérieurs des façades, tels qu'escaliers, balcons, loggias, garde-corps, auvents… seront prioritairement traités ou habillés en bois, et/ou, de manière ponctuelle, en métal.

Les tranches de dalles de balcon ou terrasse apparentes en façades seront revêtues soit de bois, soit peintes de teinte sombre.

Les bandes de rives de toiture apparentes en façades seront, soit revêtues de cuivre, de bois, soit peintes de teinte sombre.

Pour les bâtiments traditionnels, les volets roulants ne sont autorisés qu'en retrait du nu extérieur du mur des façades (en second plan), et avec un aspect bois.

La proportion de bois employé en façade sera déterminée en tenant compte de l'environnement architectural du projet. Les constructions existantes comportant des façades essentiellement minérales devront garder leur typicité (pierre d'angle, balcon fer forgé…).

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.

TEINTES

La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être compatibles et en harmonie avec les bâtiments environnants.

5-4/ ASPECT DES TOITURES

PENTES DES TOITURES.

Il est demandé de privilégier dans la mesure du possible une utilisation restreinte des matériaux.

Les toitures principales seront à deux pans ou plus, avec un grand effet de toit couvrant, le moins découpé possible. Les toitures terrasses sur le bâtiment principal sont interdites.
Les toitures à 4 pans égaux (de type pyramide ou pointe de diamant) sont interdites.
Les demi-croupes sont admises mais les croupes sont interdites.

La pente sera comprise entre 35 % à 45 %. Dans le cas de travaux sur un bâti existant le pourcentage de la pente des toits sera dans la mesure du possible identique à la toiture existante.
Dans le cas de toitures à pans, les débords de toiture des constructions seront supérieurs ou égaux à 1,20 m. Pour les annexes les débords de toit peuvent être inférieurs, avec un minimum de 0,60 m.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (1 seul pan, etc…) pour les toitures secondaires dès lors que le projet architectural le justifie, ou dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement et une meilleure prise en compte du paysage
Les matériaux de toitures seront d'une teinte en harmonie avec le secteur environnant. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les cheminées seront implantées près du faîtage et le matériau utilisé sera en rapport avec la maçonnerie ou la toiture. La forme en « starfût » est largement utilisée (forme carrée, évasée vers le bas).

TOITURES TERRASSES

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- elles concernent les éléments restreints de liaison

- pergolas et verrières

et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 15% de la surface totale de toiture de la construction considérée.
De plus, elles sont autorisées pour la partie visible des garages enterrés si recouvert par végétalisation ou habillage de surface avec matériaux de construction, et sous condition que la façade arrière soit totalement remblayée.
Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.
De plus, les toitures terrasses ou plates sont autorisées pour la partie visible des garages enterrés si recouvert par végétalisation ou habillage de surface avec matériaux de construction, et sous condition que la façade arrière soit totalement remblayée.

ASPECT DES MATERIAUX.

Les teintes devront être en harmonie avec celles des toitures des constructions avoisinantes.
L'aspect de tôle ondulée est proscrit.
Les toitures végétalisées sont admises à condition de présenter une pente minimum de 35 %.

OUVERTURES EN TOITURES

Les ouvertures en toitures doivent être peu nombreuses et ne pas perturber le caractère largement couvrant et plan de la toiture. Les jacobines et les chiens assis et autres lucarnes ne sont pas autorisés. Les fenêtres de toit de type velux sont autorisées dans la limite d'une surface limitée à 3% de la surface de la toiture.

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…) ainsi que les enseignes doivent être intégrés au bâtiment ou traitées en harmonie avec le style de la construction

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Il ne sera autorisé qu'une seule antenne par bâtiment ; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées

5-6/ ASPECT DES CLOTURES

Traditionnellement, l'espace montagnard est peu clôturé et permet une transparence sur le paysage. Les clôtures éventuelles devront satisfaire ce principe de base.
L'homogénéité avec l'usage traditionnel de chaque village doit être recherché, ainsi que la concordance avec les matériaux et les procédés employés pour la construction principale
Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et variées (cf. palette végétale en annexe du règlement).
Les clôtures denses, opaques, (notamment les haies de thuyas) sont interdites.
Les tronçons de clôtures donnant sur l'espace agricole ou forestier sont à éviter. Dans le cas où elles seraient prévues à ces endroits, elles devront présenter une transparence de visibilité et seront limitées à 1 mètre de hauteur
Les barrières levantes ou pivotantes, qui ne sont pas en aspect bois massif, sont interdites sauf pour des équipements publics ou d'intérêt collectifs.

HAUTEUR :

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,40 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.
Elle devra être constituée par des grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie.
Pour les clôtures pleines, leur hauteur ne devra pas excéder 1m.
Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.

COMPOSITION :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.
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 :

- 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.

Il est interdit de planter ou laisser croitre de la végétation ou arbustes à moins de 2 m du domaine public.

Indépendamment des règles déclinées ci-dessus, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

5-7/ PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 UT 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES VERTS

6-1-1- REGLE GENERALE

Pour toute construction**, un pourcentage de 20% minimum** du tènement situé en zone constructible doit être réalisé **en espaces verts**, dont **minimum la moitié d'un seul tenant**, et à usage collectif pour les copropriétés. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

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.
L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux.

6-1-2- REGLE ALTERNATIVE

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions repérées ou situées dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et aux équipements d'intérêt collectif et services publics

La règle générale ne s'applique pas dans le cas :
- d'une démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli.
- d'une extension limitée d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée.

6-2/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

6-2-1- REGLE GENERALE

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension de construction existante à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface de plancher générée) devra respecter un coefficient de biotope par surface (CBS) correspondant au minimum à :
- **dans le secteur UT :** 40%
- **dans le secteur UTh :** 40%

En outre, l'emploi de matériaux perméable est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation. Complémentairement, se référer aux OAP.

Pour tout projet le respect du règlement du schéma directeur des eaux pluviales s'applique à l'ensemble du bâti existant sur l'unité foncière du projet dans le zonage constructible

6-2-2- REGLE ALTERNATIVE

La règle générale ne s'applique pas dans le cas :
- d'une démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli.
- d'une extension limitée d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée.
- aux constructions repérées ou situées au sein des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural repérés au titre de l'article L151-19.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics

6-3/ ESPACES COLLECTIF

Non réglementé.

6-4/ 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 annexée au présent règlement

6-5/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.
En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

6-6/ PLANTATIONS

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.

ARTICLE UT 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

7-1-1- REGLE GENERALE

Il est exigé au minimum, pour toute opération de :

Sous destination	Règle
Logement	1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. À minima 50% des places devront être couvertes. En cas d'impossibilité pour des questions d'accès, la gestion du stationnement s'effectuera en fonction du nombre de logement généré. Pour le logement social, 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 500 m² de surface de plancher d'habitat :** 20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes. Une cave ou un espace de stockage de 4 m² par logement doit aussi être réalisée. **Pour les réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat :** 2 places de stationnement par logement créé.

Hébergement	1 place de stationnement pour 4 unités d'hébergement.
Artisanat et commerce de détail	Sauf contrainte particulière liée à l'activité : - Une place minimum par tranche de 25m² de surface de vente. - Une place minimum par tranche de 100m² de surface de plancher de travail/stockage.
Restauration	1 place de stationnement par tranche de ~~10m²~~ 15m² de surface de plancher de salle de restaurant et une place par logement / chambre dédié au personnel..
Activité de service où s'effectue accueil du public	~~Une place minimum de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.~~ Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Hôtel et Hébergement touristique	Une place de stationnement minimum ~~par 20 m² de surface de chambre et une place de stationnement minimum pour 10 m² de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives~~ par chambre et une place par logement / chambre dédié au personnel.
Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement	
Établissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacle	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

En cas de bâtiment comportant plusieurs sous-destinations, les règles sont cumulatives. Par exemple pour un « hôtel-restaurant », le projet prévoit les places nécessaires pour le restaurant et pour l'hôtel.

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)**, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

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, une place de stationnement est demandée pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation ou tous les 50m² créés.

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 s'appliquent aux surfaces de plancher supplémentaires réalisées.

7-2/ STATIONNEMENT MODES DOUX

Pour les bâtiments à destination d'habitat de plus de 2 logements : il est exigé un local spécifique clos, couvert et facile d'accès. Le nombre de places et la surface du local doivent être définis selon la règlementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.
Pour les autres destinations de constructions, 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 règlementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

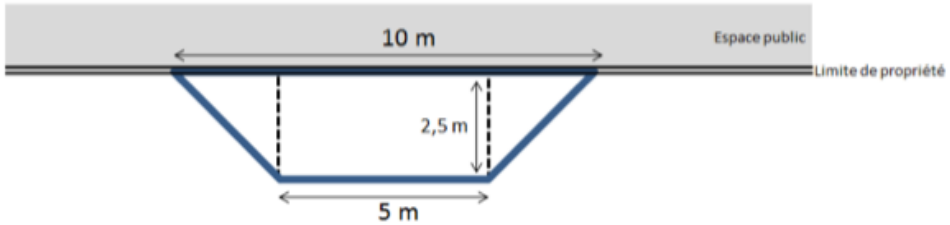
ARTICLE UT 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une largeur d'au moins 7m à partir du bord de la voie publique et une profondeur de 7 m par rapport à la limite de l'alignement sauf pour les garages en accès direct qui peuvent être situés à 5 m de l'alignement. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%. Au-delà de la profondeur de 7 m, la pente de l'accès devra être raisonnable.
Pour les routes départementales hors agglomération et les routes communales, 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.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ; en cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.

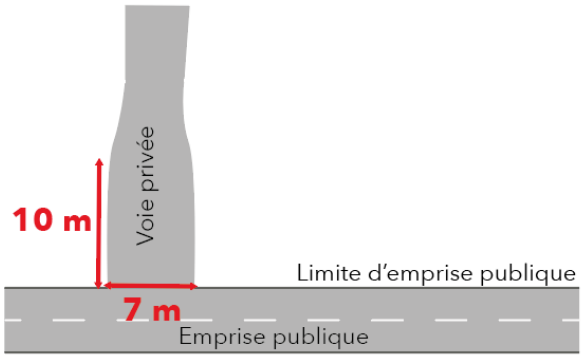


Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul raccordement à double sens, ou deux raccordements à sens unique sur la voie publique.

8-2/ VOIRIE

La pente des voies nouvelles ne peut excéder 12 %. Le raccordement de cette voie nouvelle sur les voies publiques présentera une surface dégagée sur une largeur d'au moins 7m à partir du bord de l'alignement et une profondeur de 10 m par rapport à la limite de l'alignement. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Raccordement de voie nouvelle sur voie publique



Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire aisément demi-tour. Au besoin une épure de giration pourra être exigée afin de s'assurer de la capacité de défense incendie.

Pour les opérations de 4 logements et plus, il sera prévu 5 m minimum pour la bande de roulement.

Dans tous les cas, les voies privées nouvelles seront obligatoirement accompagnées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur conforme aux normes PMR en vigueur.
L'emploi de matériaux perméables est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation sécurisée des piétons.

ARTICLE UT 9- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2 – EAUX USEES

Se référer au règlement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin de Sallanches (SIABS).

9-2-1- ZONES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'accueil du public), doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

9-2-1- ZONES D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature du sol et d'être conforme aux règlementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux usées.
Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Se référer au schéma directeur des eaux pluviales, les annexes et le zonage, et la notice technique pour calculer le volume de stockage minimal.
Le rejet direct des eaux pluviales est interdit que ce soit en surface ou en profondeur. Les écoulements de surface doivent être collectés et stockés de façon à ne pas circuler en dehors de l'assiette du tènement foncier

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Les branchements seront souterrains. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

Se référer au règlement de la communauté de communes Pays du Montblanc (CCPMB)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

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

La zone **Ux** correspond aux zones d'activités artisanales et industrielles, elle cerne les secteurs où sont déjà implantées des activités artisanales ou industrielles. Elle a pour vocation de permettre la création et le développement d'établissements artisanaux, industriels, de commerces de gros et de services.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques présentées ci-après.

ARTICLE UX 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

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 :

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 2.2~~ UX 2.2.
I	Destinations et sous-destinations interdites

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

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

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

2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UX, les installations suivantes :

- 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 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 garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements dont la profondeur excède 2 m et les exhaussements du sol dont la hauteur excède ~~1,50 m~~ 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m^2.

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

Sont autorisés à conditions qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :

- tous **travaux**, **aménagements, plantations**, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les **installations classées pour la protection de l'environnement** à condition d'être justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone,
- les **affouillements** (déblais) de moins de 2 m et les **exhaussements** (remblais) de moins de ~~1,50 m~~ 2 m, qui portent sur une superficie inférieure ou égale à 100m^2,
- les **aires de stationnements ouvertes au public jusqu'à 5000 m^2**, aux conditions suivantes :
    - de faire l'objet d'un traitement paysager,
    - qu'au moins la moitié des places de stationnement soient couvertes par des ombrières photovoltaïques, lorsque l'aire de stationnement propose plus de 20 places,
    - que ces aires disposent de bornes de recharge pour véhicules électriques, lorsque l'aire de stationnement propose plus de 20 places.
- les **logements** ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
    - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la **direction, la surveillance, le gardiennage** ou assurer une utilité de service des activités de la zone,
    - ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone,
    - ils sont intégrés au bâtiment principal d'activité : le logement est inclus dans le volume du bâtiment principal à usage d'activité ; la superficie totale de ~~du~~ logement ne doit pas être supérieure ou égale à 50% de la surface d'activité, sans dépasser 90m² de surface de plancher,
    - il n'est admis ~~qu'un logement~~ que 2 logements par bâtiment principal d'activité.
    - il n'est autorisé aucune annexe aux locaux de surveillance.
- **l'aménagement et l'extension des logements existants** sont autorisés dans la limite de 90 m² de surface de plancher pour la surface totale destinée à l'habitat. Les annexes des logements existants ne sont pas autorisées.
- les sous-destinations **d'artisanat et le commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, sont admises pour l'évolution des constructions existantes. Ces constructions peuvent faire l'objet :
    - de réhabilitations ou rénovations dans l'enveloppe de la construction existante,

- d'extension des établissements existants, dans la limite de maximum 100% de la surface de vente initiale (= surface de vente effective au moment de l'approbation de la révision du PLU) et maximum 200 m² de surface de vente.

Pour les <u>SECTEURS D'APPLICATION DE LA SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE</u> au titre de l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme :

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.

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.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des <u>RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DE LA TRAME TURQUOISE</u>, sont uniquement admis :

- Les **extensions des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 50 m² d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas la préservation de la trame turquoise, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.
- les **équipements, bâtiments et installations techniques** destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- Les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, 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
- les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la **création de mares multifonctionnelles** : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux,… ;
- les **travaux d'entretien des haies et des petits boisements** (élagage…).
- Les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies** 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 **aménagements 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, …

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 de humide 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'avéreraient 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.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les ESPACES VERTS, PARCS OU VERGERS A PRESERVER :

- le caractère d'espaces verts, parc ou verger doit être conservé.
- l'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits.
- les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des parcs et vergers sont soumis à **déclaration préalable** ;

- 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 ;
- sont seules **admises les constructions de petite dimension**, accolées ou non, dans la limite de **6 m² d'emprise au sol** et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.
- les **aménagements piétons et/ou cyclables**,…

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les SECTEURS BOISES A PRESERVER :

- **les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation des haies et des petits boisements** sont admis sans formalités, à condition que la haie ou le boisement reste fonctionnelle sur le plan écologique et paysager.
- les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des haies et secteurs boisés sont soumis à déclaration préalable,
- des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément sont imposées :
  - 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.

ARTICLE UX 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UX 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC OU VOIES PUBLIQUES

4-1-1- REGLE GENERALE :

Règle générale de recul des constructions, hors agglomération (art. R 111-5 et R 111-6 du Code de l'Urbanisme) : Le recul minimum des constructions est fixé à :

- 18 m par rapport à l'axe de la RD 1212, de la RD 311 et de la RD 909, hors agglomération ;
- Dans les secteurs d'habitat existant classés hors agglomération présentant une certaine densité, et où les reculs existants sont inférieurs à 12 mètres par rapport à l'axe de la R.D., il pourra être admis d'aligner les constructions nouvelles sur le bâti existant.

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ou le gestionnaire de la voirie peuvent émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité, et de tous les véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité

Lorsque les constructions existantes présentent une situation d'alignement, celui-ci pourra être imposé intégralement ou partiellement.
Le cas échéant, les constructions doivent respecter :

- le plan général d'alignement approuvé indépendamment du PLU, et annexé au présent PLU
- les arrêtés d'alignement individuels,
- les alignements graphiques portés au plan de zonage,

En agglomération, il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

UX	Les constructions doivent respecter le recul par rapport au plan d'alignement (indiqué au document graphique) ou à la limite qui s'y substitue (alignement individuel notamment). En l'absence d'indications portées au plan, le recul minimum est fixé à 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (alignement individuel notamment).

Les reculs devront intégrer les dispositions relatives aux servitudes et à leur gestion.

Pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, le recul est défini par le prospect.

4-1-2- REGLES ALTERNATIVES :

1. Dans le cas d'une reconstruction :
En cas de démolition d'une construction existante édifiée régulièrement mais ne respectant pas les règles de recul, la reconstruction pourra avoir un recul limité à 3 m ou respecter le recul existant.

2. Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans la bande de recul 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.

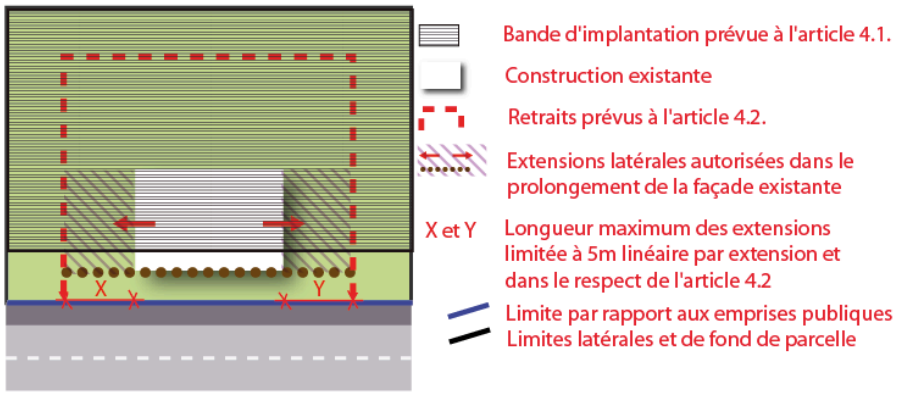


Schéma explicatif

3. Pour les annexes fonctionnelles enterrées, dont le niveau de la dalle de couverture est en dessous du niveau de la voie, le recul minimum est réduit à 2m de l'axe, sous condition de ne pas empiéter sous le domaine public. Toutefois si l'ouvrage est situé en aval de la voie il peut être accolé à l'alignement du domaine public.
Sera considéré comme enterré tout volume ayant son toit et au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre.
Il pourra être admis une toiture-terrasse végétalisée si celle-ci est très partiellement apparente.

4. 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. En cas de toiture plate, la hauteur est limitée à 2,50m à l'acrotère.

5. Les façades des garages et les portails des accès véhicules
Le recul est porté à 5m de l'alignement du domaine public pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

6. Les ouvrages de type enrochement, mur de soutènement , escalier
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.

7. L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas :
- de rampes d'accès des stationnements enterrés ou semi enterrés (début du rampant depuis le domaine public),
- d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des constructions existantes,

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

4-2-1- REGLE GENERALE :

UX	La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (y compris les limites séparatives des lots issus d'un lotissement ou d'une division foncière) ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

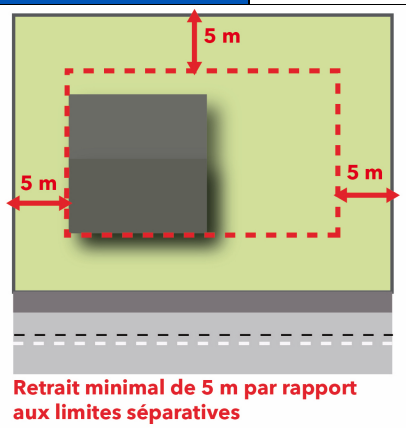


Schéma explicatif de la règle de recul par rapport aux limites séparatives

4-2-2- REGLES ALTERNATIVES :

Cas particulier des annexes :

- Les annexes fonctionnelles enterrées d'une longueur totale inférieure à 12 m dont le sommet de la dalle de couverture ne dépasse pas le terrain naturel peuvent être implantés jusqu'en limite. Sera considéré comme enterré tout volume ayant au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre. En cas d'implantation en limite de propriétés privées voisines, la façade située en limite sera obligatoirement enterrée.
- L'implantation en limite est possible si l'ouvrage est commun avec le voisin, ce quelque soit la nature de l'annexe

Cas particulier des annexes non accolées 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 végétalisé (accessible ou non).
- Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6m de longueur.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 4 m ne dépasse pas 12 m.

En aucun cas, elles ne doivent surplomber la propriété voisine

Le cas des annexes non acccolées

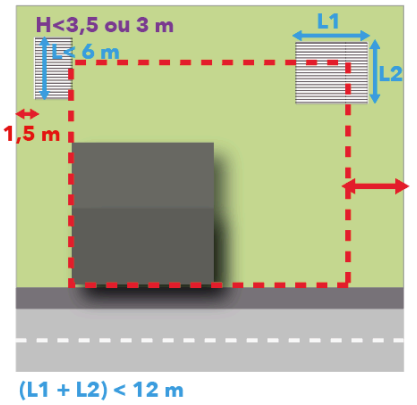
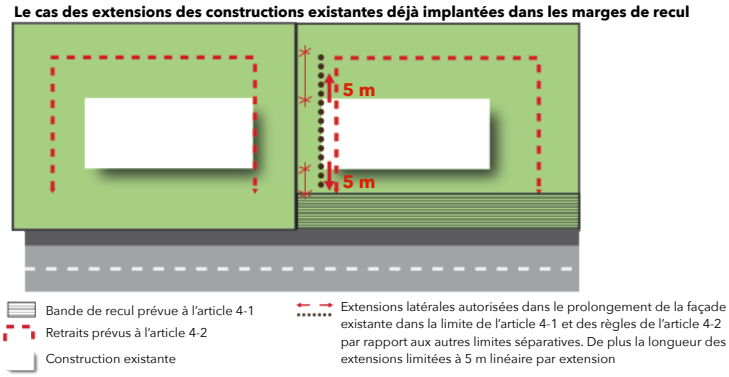


Schéma explicatif

<u>Les installations et les aménagements type stationnements, terrasses :</u> ils 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.

<u>Cas des extensions des bâtiments principaux existants avant la date d'approbation du PLU</u> et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

Le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul



<u>Schéma explicatif non opposable</u>

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

<u>4-3-1- REGLE GENERALE</u>

Non réglementé.

<u>4-3-2- REGLE ALTERNATIVE</u>

Non réglementé.

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

UX	La hauteur des constructions ne devra pas dépasser : - 13,50 m sur la panne faîtière sans dépasser 9,50 m sur la sablière mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux ; - 19,50 m entre la panne faîtière et le point le plus bas du niveau de la construction.

4-4-2- REGLE ALTERNATIVE

En cas d'extension d'un bâtiment existant et édifié régulièrement, la hauteur maximum pourra être égale à la côte altimétrique du faitage du bâtiment existant.

4-5/ EMPRISE AU SOL

4-5-1- REGLE GENERALE

UX	Le CES des constructions est limité à **0,60**

4-5-2- REGLE ALTERNATIVE

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas pour les constructions :

- À destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Repérées ou situées au sein des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UX 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 1er alinéa du 5-1/Aspect général des constructions et installations.

5-1/ ASPECT GENERAL 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.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site, bâti et paysages environnants.

L'unité d'aspect doit prévaloir sur les expressions individuelles.

L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, en réduisant au maximum les mouvements de terrain.

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

Pour les constructions et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural repérés au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme :

- pour toute réhabilitation et/ou extension d'une construction existante, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers…).
- Le nombre des nouvelles ouvertures en toiture doit être limité, et leur surface doit être cohérente par rapport à la surface de la façade et à sa composition.

5-2/ IMPLANTATION

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les côtes altimétriques du plan du terrain naturel doivent être certifiées par un géomètre expert.
Les mouvements de terre en surface devront être minimisés pour que le projet soit nivelé à une côte altimétrique visant le minimum de mouvements de terre par évacuation ou apport.
La hauteur des murs de soutènement et des murs de remblais rendus nécessaires sera limitée au maximum. Leur traitement est libre, mais les enrochements sont limités sur un linéaire de 25m et végétalisés et doivent être de couleur grise avec des pierres locales.
Les annexes fonctionnelles, murs séparatifs et clôtures diverses devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

5-3/ ASPECT DES FAÇADES

La composition des façades devra être constituée d'une gamme limitée de matériaux (deux ou trois).
Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.
Pour les façades, les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux.
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.

5-4/ ASPECT DES TOITURES

PENTES DES TOITURES.

Il est demandé de privilégier dans la mesure du possible une utilisation restreinte des matériaux.
Les toitures principales seront à deux pans ou plus, avec un grand effet de toit couvrant, le moins découpé
Toutes les constructions devront présenter un aspect fini, une couverture à 2 pans principaux de même pente comprise entre 20 et 45 %, ou une toiture terrasse végétalisée.

Dans le cas de toitures à pans, les ~~Les~~ débords de toiture des constructions seront supérieurs ou égaux à 1,20 m. Pour les annexes les débords de toit peuvent être inférieurs, avec un minimum de 0,60 m.

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.
La couleur des matériaux de couvertures sera de nuance gris sombre.

5-5/ INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Il ne sera autorisé qu'une seule antenne par bâtiment ; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées

5-6/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies et dans les carrefours.
Elles seront constituées par des haies vives, doublées ou non d'un grillage ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,80 m maximum de hauteur.
Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et variées (cf. palette végétale en annexe du règlement).
La hauteur maximum ne devra pas dépasser 2 m.
D'autres dispositifs de clôture pourront être acceptés s'ils sont justifiés pour des raisons de sécurité ou d'esthétique.
Sous réserve de l'avis préalable du gestionnaire de la voirie concernée, les dispositifs de clôture, 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. La hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

5-7/ PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 UX 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES VERTS

6-1-1- REGLE GENERALE

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.

6-1-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

6-2/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

6-2-1- REGLE GENERALE

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension de construction existante devra respecter un coefficient de biotope par surface (CBS) correspondant au minimum à :

- **dans le secteur UX :** 40%

En outre, l'emploi de matériaux perméable est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation. Complémentairement, se référer aux OAP.

Pour tout projet le respect du règlement du schéma directeur des eaux pluviales s'applique à l'ensemble du bâti existant sur l'unité foncière du projet dans le zonage constructible.

6-2-2- REGLE ALTERNATIVE

La règle générale ne s'applique pas dans le cas :

- d'une démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli.
- d'une extension limitée d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée.
- aux constructions repérées ou situées au sein des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural repérés au titre de l'article L151-19.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics

6-3/ ESPACES COLLECTIF

Non réglementé.

6-4/ 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 annexée au présent règlement.

6-5/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.
En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

6-6/ PLANTATIONS

Les arbres de moyenne et haute tige existants seront préservés, dans la mesure du possible.

Les projets définiront au plan masse l'organisation du terrain : entrée, stationnement, aire de manœuvre, espaces verts…
Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres, seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer le stockage, ...
Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et les arbustes de variété locale traditionnelle et caduque, de hauteur et floraison diverses.
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 surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.
Les aires de stationnements et les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 200 m^2 de stationnement et d'espaces libres, disposés librement sur l'assiette de l'opération. Toute tranche de 200 m^2 commencée est une surface due. Le nombre d'arbres est arrondi selon la règle de l'arrondi mathématique (arrondi à l'entier supérieur à partir de 0,5).

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

ARTICLE UX 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

7-1-1- REGLE GENERALE

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.
Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.
Pour les logements, se référer à la zone UB d'habitat.

7-1-2- REGLE ALTERNATIVE

Pour les constructions à destination d'habitat repérées ou situées au sein des **périmètres bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural (au titre de l'article L151-19)**, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

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, une place de stationnement est demandée pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation ou tous les 50m² créés.

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 s'appliquent aux surfaces de plancher supplémentaires réalisées.

7-2/ STATIONNEMENT 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 règlementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

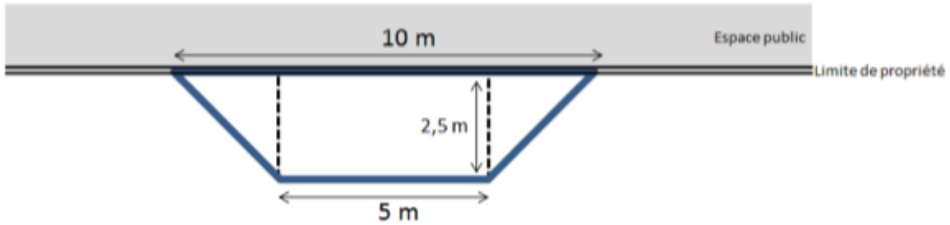
ARTICLE UX 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une largeur d'au moins 7m à partir du bord de la voie publique et une profondeur de 7 m par rapport à la limite de l'alignement sauf pour les garages en accès direct qui peuvent être situés à 5 m de l'alignement. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%. Au-delà de la profondeur de 7 m, la pente de l'accès devra être raisonnable.
Pour les routes départementales hors agglomération et les routes communales, 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.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ; en cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.

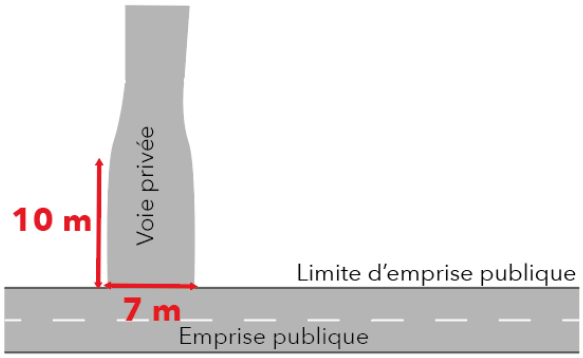


Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul raccordement à double sens, ou deux raccordements à sens unique sur la voie publique.

8-2/ VOIRIE

La pente des voies nouvelles ne peut excéder 12 %. Le raccordement de cette voie nouvelle sur les voies publiques présentera une surface dégagée sur une largeur d'au moins 7m à partir du bord de l'alignement et une profondeur de 10 m par rapport à la limite de l'alignement. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Raccordement de voie nouvelle sur voie publique



Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
Les voies nouvelles présenteront une bande de roulement de 5 m minimum de largeur.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur conforme aux normes PMR en vigueur.
L'emploi de matériaux perméables est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation sécurisée des piétons.

ARTICLE UX 9- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2 – EAUX USEES

Se référer au règlement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin de Sallanches (SIABS).

9-2-1- ZONES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'accueil du public), doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

9-2-1- ZONES D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature du sol et d'être conforme aux règlementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux usées.
Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Se référer au schéma directeur des eaux pluviales, les annexes et le zonage, et la notice technique pour calculer le volume de stockage minimal.
Le rejet direct des eaux pluviales est interdit que ce soit en surface ou en profondeur. Les écoulements de surface doivent être collectés et stockés de façon à ne pas circuler en dehors de l'assiette du tènement foncier

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.
Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Les branchements seront souterrains. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

Se référer au règlement de la communauté de communes Pays du Montblanc (CCPMB).

TITRE 3

ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

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

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation, dont les équipements à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les modalités d'urbanisation de chaque zone 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 se compose des secteurs :

- **1AUX,** secteur qui correspond aux secteurs de développement économique à vocation artisanale et industrielle, en continuité de la zone de Plan Mouillé.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques présentées ci-après.

ARTICLE 1AU 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

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 :

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 1AU 2.2
I	Destinations et sous-destinations interdites

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	**1AUx**
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	Exploitation agricole	**I**
	Exploitation forestière	**I**
HABITAT	Logement	**C**

	Hébergement	**I**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	**I**
	Restauration	**A**
	Commerce de gros	**A**
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**A**
	Hôtels	**I**
	Autres hébergements touristiques	**I**
	Cinéma	**I**
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**A**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**A**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**I**
	Salles d'art et de spectacle	**I**
	Équipements sportifs	**I**
	Lieux de culte	**I**
	Autres équipements recevant du public	**A**
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie	**A**
	Entrepôt	**A**
	Bureau	**A**
	Centre de congrès et d'exposition	**I**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	**I**

ARTICLE 1AU 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES

- **1AUX :** voir les règles du secteur UX,

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

- **1AUX :** voir les règles du secteur UX,

Toutefois, pour les LOGEMENTS, ils peuvent être admis à l'une des conditions ci-après :

- les **logements** sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la **direction, la surveillance, le gardiennage** ou assurer une utilité de service des activités de la zone et aux conditions cumulatives suivantes :
    - ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone,
    - ils sont intégrés au bâtiment principal d'activité : le logement est inclus dans le volume du bâtiment principal à usage d'activité ; la superficie totale de logement ne doit pas être supérieure ou égale à 50% de la surface d'activité, sans dépasser 90m² de surface de plancher,
    - il n'est admis que 2 logements par bâtiment principal d'activité.
    - il n'est autorisé aucune annexe aux locaux de surveillance.
- les **logements** s'il s'agit de logements affectés à usage exclusif de résidence principale et que le programme de logements comporte au minimum 40% de logements sociaux pérennes.

Pour les SECTEURS D'APPLICATION DE LA SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE au titre de l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme :

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.

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.

2-3/ CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Se référer complémentairement à chaque orientation d'aménagement et de programmation.

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée soit :

- à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble pour la zone
- à la réalisation des équipements internes à la zone au fur et à mesure de l'urbanisation.

L'urbanisation est également conditionnée à la proximité immédiate des réseaux à la périphérie de la zone. Si les réseaux sont insuffisants, des participations peuvent être demandées.
Les modalités d'urbanisation et d'aménagement sont précisées pour chaque secteur dans les OAP.
Ces zones pourront s'urbaniser avec les règles de la zone urbaine correspondante ; néanmoins, des dispositions spécifiques peuvent être mentionnées ci-après.

ARTICLE 1AU 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

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

- **1AUX :** voir les règles du secteur UX,

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

- **1AUX :** voir les règles du secteur UX,

Dans la zone 1AUx, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

- Tout programme de constructions à usage d'habitation, sur une même unité foncière, supérieur à 400 m² de surface de plancher habitable comprendra un minimum de 30% de logements sociaux pérennes.
- Tout programme de constructions à usage d'habitation, sur une même unité foncière, supérieur à 800 m² de surface de plancher habitable (y compris changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 40% de logements sociaux pérennes.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **1AUX :** voir les règles du secteur UX,

DE PLUS, DANS LE SECTEUR DEFINI AU TITRE DE L'ARTICLE L151-28-2° DU CODE DE L'URBANISME :

Une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.
En ce sens, la hauteur pourra être majorée de 50% si le programme comporte 50% de logements sociaux pérennes.
Pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements sociaux pérennes et le nombre total des logements de l'opération.

ARTICLE 1AU 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **1AUX :** voir les règles du secteur UX,

ARTICLE 1AU 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

- **1AUX :** voir les règles du secteur UX,

Toutefois, en cas de réalisation de programme de logements comportant au moins 40% de logements sociaux pérennes, le CBS minimum à respecter est fixé à 30%.

ARTICLE 1AU 7- STATIONNEMENT

- **1AUX :** voir les règles du secteur UX,

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- **1AUX :** voir les règles du secteur UX,

ARTICLE 1AU 9– DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **1AUX :** voir les règles du secteur UX,

TITRE 4

ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

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
- **STECAL n°2** correspondant à un projet de bâtiment à usage artisanal et à une zone de stockage du bois
- **STECAL n°3** correspondant à un restaurant existant (Le Petit Cuchet)
- **STECAL n°4** correspondant à un restaurant existant (L'Éclaircie)

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques présentées ci-après.

ARTICLE A 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

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 :

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 2.2~~ A 2.2
I	Destinations et sous-destinations interdites

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	A	Aa	STECAL 2	STECAL 3-4
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	Exploitation agricole	A	A	I	I
	Exploitation forestière	A	A	I	I
HABITAT	Logement	C	C	I	I
	Hébergement	I	I	I	I
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	C	I	I	I
	Restauration	C	I	I	C
	Commerce de gros	I	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I	I
	Hôtels	I	I	I	I
	Autres hébergements touristiques	C	I	I	I
	Cinéma	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
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I
	Salles d'art et de spectacle	I	I	I	I
	Équipements sportifs	I	I	I	I
	Lieux de culte	C	C	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie	I	I	C	I
	Entrepôt	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I

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

2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A et secteur Aa, les installations suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage *(sauf conditions spécifiques précisées au point 2-2)*,
- 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 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.

De plus, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DE LA TRAME TURQUOISE, sont interdits :

- l'implantation d'installations photovoltaïques au sol
- l'implantation d'éoliennes

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

2-2-1/ ZONE A UNIQUEMENT (HORS SECTEURS Aa)	• les **bâtiments et installations agricoles,** y compris serres et tunnels, ne sont admis que : o s'il s'agit de bâtiments à caractère fonctionnel, o si leur implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les besoins de l'exploitation, o sous réserve d'une bonne intégration dans le site ; • Les sous-destinations « *Restauration* » et « *Autres hébergements touristiques* » sont admises à condition qu'il s'agisse de **constructions, aménagements ou installations nécessaires au prolongement de l'exploitation, dont l'activité touristique rurale d'accueil ayant pour support l'exploitation agricole, sont autorisées :** o **les annexes touristiques** des exploitations agricoles (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux, accueil touristique, dégustation) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation et dans la limite de 90 m² de surface de plancher cumulée et uniquement dans les bâtiments repérés au titre de l'article L151-11-2° CU. • Les **constructions, aménagements ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont admises** sous les conditions cumulatives suivantes : o ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, o il doit s'agir du point de vente de la production de l'exploitation, o le local de vente doit être aménagés dans les locaux de l'exploitation ou dans une annexe située à moins de 30 m de l'exploitation principale et dans la limite de 70 m² de surface de plancher, o l'ensemble des locaux liés à la diversification de l'activité agricole doit se situer sur le site de l'exploitation. • les **logements destinés aux chefs d'exploitation agricoles** des seules exploitations agricoles professionnelles d'élevage, sont autorisés sous les conditions cumulatives suivantes : o nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, o un seul logement de fonction pourra être admis par exploitation, o la surface de plancher affectée au logement ne devra pas excéder 80 m² par exploitation, o le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants, o avoir la voie d'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation, 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. - 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.

- En cas de piscine, elles doivent être implantées à moins de 5 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.

- les constructions d'habitation et leurs annexes, nécessaires à une exploitation agricole existante, doivent être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments du siège d'exploitation. Ils seront préférentiellement implantés dans le volume des bâtiments agricoles ou accolés à ces derniers.

- pour les **bâtiments d'habitation existants et présentant une surface de plancher minimale initiale de 50 m²**, au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
  - les **réhabilitations, rénovations et extensions 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 (article II-8) et à l'article 5 ;
  - les **extensions volumétriques** des bâtiments, (hors bâtiments patrimoniaux) aux conditions cumulatives suivantes :
    - si elles sont inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire,
    - si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
  - les extensions et la création d'annexes ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements ;
  - les **annexes** (accolées ou non) sont limitées à 2 annexes maximum (y compris les piscines) 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.

    En cas de piscine, elles doivent être implantées à moins de 5 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.

    S'il existe plus de 2 annexes liées à la construction existantes, ces dernières peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume existant.

    Les constructions citées ci-avant sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :
    - l'alimentation en eau potable est possible 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 possible 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 UP ;

- **Pour les constructions à usage d'habitation situées en zone U, les annexes** peuvent être construites en zone A, sous réserve que leur réalisation :
  - ne soit pas possible sur la partie de parcelle classée en zone U ;

	○ respecte les règles applicables à la réalisation d'annexes pour les « bâtiments d'habitation existants et présentant une surface de plancher minimale initiale de 50 m²» en zone A ; ○ n'impacte pas un espace effectivement cultivé.

2-2-2/ SECTEUR Aa UNIQUEMENT	• Les **installations agricoles de plateforme de traite** sont admises à condition que leur implantation dans la zone soit 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 **installations nécessaires au prolongement de l'exploitation agricole, pastorale et forestière** dont l'activité touristique rurale d'accueil ayant pour support l'exploitation pastorale, sont autorisées : o 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. o Les légères extensions de ces bâtiments sont admises dans la limite de 30 m^2 d'emprise au sol (surface maximale cumulée des extensions).
2-2-3/ ZONE A ET SECTEURS Aa	• les locaux **<u>techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</u>** sont admis à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels et prendront toutes les dispositions 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 **lieux de culte** s'il s'agit de 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~~ 2 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 : ▪ il 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 ; 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.

- pour les **<u>constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :</u>**
    - **la réhabilitation et la rénovation des bâtiments, et des annexes existantes, est admise**, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5, et sous réserve de garder le caractère architectural du bâti ;
    - les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal et aux conditions cumulatives suivantes :
    - Ces annexes (y compris les piscines) présenteront une superficie cumulée totale de 40 m^2 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,
    - En cas de piscine, elles doivent être implantées à moins de 5 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.
    - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions ;
    - Les **nouvelles annexes accolées** sont interdites. Les annexes accolées existantes peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume ;
    - la **démolition des bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19** est soumise à permis de démolir.

- **Pour les <u>bâtiments non numérotés et repérés au titre du L151-11-2°</u> du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique:**
  Le changement de destination des bâtiments existants vers la sous-destination « logement » est admis si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole et sous les conditions cumulatives suivantes :
- l'alimentation en eau potable est possible 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 possible 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 UP.

- **Pour le <u>bâtiment n°2 repéré au titre du L151-11-2°</u> du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique :**
  Le changement de destination des bâtiments existants vers la sous-destination « restaurant » et/ou la sous-destination « hébergement touristique » est admis si ce dernier ne compromet pas la préservation des espaces naturels et forestiers et sous les conditions cumulatives suivantes :
- l'alimentation en eau potable est possible 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 possible 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 UP.
- Le projet doit être en lien avec la transformation d'un ancien chalet d'alpage en restaurant avec une offre d'hébergement touristique.
- Le changement de destination doit être effectué dans le volume et l'emprise de la construction existante sans extension ni annexe.

- **De plus, <u>dans les secteurs aménagés en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques</u> délimités au titre du 3° de l'article R151-48 du Code de l'Urbanisme,** sont admis, sous réserve de leur bonne intégration paysagère, de ne pas porter atteinte à l'environnement montagnard et ne pas compromettre l'activité agricole ou pastorale :
- l'aménagement et l'entretien du domaine skiable, sous réserve d'avoir préalablement obtenu l'ensemble des autorisations nécessaires au titre des autres réglementations en vigueur, notamment:
  - les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'entretien des pistes de ski du domaine skiable tel que défini à l'article R.122-4 du code de l'urbanisme et tel qu'existant à la date d'approbation du présent PLU,
  - les affouillement et exhaussements de sol strictement nécessaire à l'entretien des pistes de montée, dans la limite d'une largeur de piste de 20 mètres,
  - les pistes de ski nouvelles et les éventuelles remontées mécaniques associées, dans la limite des seuils fixés aux articles R.122-8 et R.122-9 du code de l'urbanisme (UTN), calculés à l'échelle de l'ensemble du domaine skiable relié, tel qu'existant à la date d'approbation du présent PLU, et à condition d'avoir obtenu l'avis de l'autorité environnementale au titre du cas-par-cas prévu à l'article R.122-2 du code de l'environnement,
  - le remplacement, l'extension, le dévoiement ou la création de remontées mécaniques et de leurs locaux techniques associés,
  - la création de retenues collinaires dûment autorisées à l'appui d'un projet de territoire pour la gestion de l'eau, ou l'extension de retenues existantes,
  - la réfection des retenues existantes,
  - la création, l'extension ou le remplacement des réseaux de neige de culture dûment autorisés, ainsi que les locaux techniques associés,
- les installations nécessaires au développement à la pratique des activités sportives estivales,
- la reconstruction, l'aménagement, le réaménagement et l'extension limitée des locaux et bâtiments touristiques existants (restaurants d'altitude, salles hors-sac, hôtels),
- l'aménagement de parkings perméables dans la limite de 1000 m^2 de surface aménagée,
- les autres équipements et ouvrages annexes, nécessaires au bon fonctionnement du domaine skiable.
- En cas de constructions ou d'aménagements en bordure des domaines skiables alpins et nordiques, un recul par rapport aux pistes pourra être imposé pour des raisons de sécurité et de bon fonctionnement des domaines.
- Tout projet d'aménagement devra faire l'objet de la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) afin de limiter les incidences sur l'environnement.

- **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DE LA TRAME TURQUOISE, sont uniquement admis :**

- Les **extensions des bâtiments**, aux conditions décrites précédemment, et si ces extensions ne compromettent pas la préservation de la trame turquoise, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.
- Les **annexes des bâtiments**, aux conditions décrites précédemment, et si ces extensions ne compromettent pas la préservation de la trame turquoise, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité
- les **équipements, bâtiments et installations techniques** destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- Les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, 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 ;
- les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la **création de mares multifonctionnelles** : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux,… ;
- les **travaux d'entretien des haies et des petits boisements** (élagage…).
- Les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies** 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 **aménagements 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, …

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

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).

- **<u>sont interdits :</u>** 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.
- **<u>sont autorisés :</u>** dans les zones qualifiées de humide 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'avéreraient 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 <u>ZONES HUMIDES POTENTIELLES</u> :

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.

- **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les <u>ESPACES VERTS, PARCS OU VERGERS A PRESERVER</u>** :
- le caractère d'espaces verts, parc ou verger doit être conservé.
- l'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits.
- les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des parcs et vergers sont soumis à **déclaration préalable** ;
- 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 ;
- sont seules **admises les constructions de petite dimension**, accolées ou non, dans la limite de **6 m² d'emprise au sol** et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.
- les **aménagements piétons et/ou cyclables**,…

- **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les <u>SECTEURS BOISES A PRESERVER</u> :**
- **les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation des haies et des petits boisements** sont admis sans formalités, à condition que la haie ou le boisement reste fonctionnelle sur le plan écologique et paysager.
- les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des haies et secteurs boisés sont soumis à déclaration préalable,

	• des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément sont imposées : • 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.

2-2-4/ DANS LE STECAL N°2 UNIQUEMENT

Le STECAL n°2 a pour vocation de permettre l'implantation d'un bâtiment à usage artisanal lié à l'entreprise existante en zone UX (entreprise de construction de chalet) et la réalisation d'une plate-forme zone de stockage de bois et de matériaux.
Sont admis :

- la construction de bâtiments relevant de la sous-destination « industrie » à condition que ces bâtiments soient en lien avec l'activité artisanale de l'entreprise de construction de chalet située en zone UX du Feug ;
- 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 :
  - Tout projet doit tenir compte des zones humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique.
  - Tout projet devra engager la séquence Éviter / réduire / compenser pour limiter les atteintes aux zones humides.
  - Dans le cas d'une atteinte aux zones humides, la compensation de destruction de zone humide doit être prévue conformément au SDAGE Rhône Méditerranée orientation 6B-03.
  - Le projet de constructions / aménagement ne peut être admis que s'il est prévu une désimperméabilisation et une désartificialisation de la plate-forme existante sur les parcelles B3811 et B3813 incluses dans le périmètre du STECAL n°2.
  - L'alimentation en eau potable du projet est possible 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 possible 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 UX.

2-2-5/ DANS LES STECAL N°3 ET N°4 UNIQUEMENT

Les STECAL n°3 et 4 ont pour vocation de permettre l'évolution de restaurants existants.
Sont admis :

- l'aménagement dans le volume existant,

- l'extension des constructions existantes
- la constructions d'annexes. 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.

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 URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC OU VOIES PUBLIQUES

4-1-1- REGLE GENERALE :

Le recul minimum des constructions est fixé à :

- 18 m par rapport à l'axe de la RD 1212, de la RD 311 et de la RD 909, hors agglomération ;
- 5 m rapport à la limite de l'alignement (indiqué au document graphique) pour les autres voies ou à la limite d'emprise en cas d'absence de limite d'alignement au document graphique.

Lorsque les constructions existantes présentent une situation d'alignement, celui-ci pourra être imposé intégralement ou partiellement.
Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ou le gestionnaire de la voirie peuvent émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité, et de tous les véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

4-1-2- REGLES ALTERNATIVES :

1. Dans le cas d'une reconstruction :
En cas de démolition d'une construction existante édifiée régulièrement mais ne respectant pas les règles de recul, la reconstruction pourra avoir un recul limité à 3 m ou respecter le recul existant.

2. Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans la bande de recul à condition :

- qu'elles s'effectuent 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.

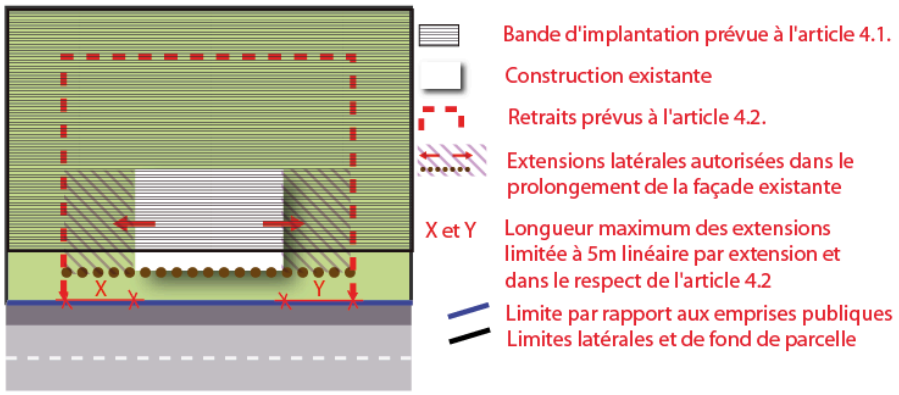


Schéma explicatif

3. Pour les annexes fonctionnelles enterrées, dont le niveau de la dalle de couverture est en dessous du niveau de la voie, le recul minimum est réduit à 2m de l'axe, sous condition de ne pas empiéter sous le domaine public et les chemins ruraux. Toutefois si l'ouvrage est situé en aval de la voie il peut être accolé à l'alignement du domaine public.
Sera considéré comme enterré tout volume ayant son toit et au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre.
Il pourra être admis une toiture-terrasse végétalisée si celle-ci est très partiellement apparente.

4. 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. En cas de toiture plate, la hauteur est limitée à 2,50m à l'acrotère.

5. Les façades des garages et les portails des accès véhicules
Le recul est porté à 5m de l'alignement du domaine public pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

6. Les ouvrages de type enrochement, mur de soutènement , escalier
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.

STECAL n°2	De plus, les constructions enterrées seront implantées à 2 m minimum des emprises publiques sous condition : - de n'apporter aucune gêne à la circulation publique, - d'une bonne intégration paysagère, - de l'accord du gestionnaire de la voirie.

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

4-2-1- REGLE GENERALE :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (y compris les limites séparatives des lots issus d'un lotissement ou d'une division foncière) ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

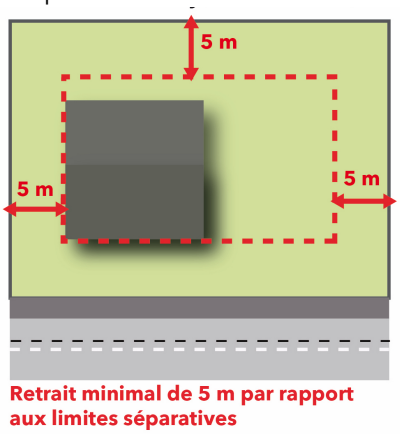


Schéma explicatif de la règle de recul par rapport aux limites séparatives

STECAL n°2	La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (y compris les limites séparatives des lots issus d'un lotissement ou d'une division foncière) ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

4-2-2- REGLES ALTERNATIVES :

Cas particulier des annexes :

- Les annexes fonctionnelles enterrées d'une longueur totale inférieure à 12 m dont le sommet de la dalle de couverture ne dépasse pas le terrain naturel peuvent être implantés jusqu'en limite. Sera considéré comme enterré tout volume ayant au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre. En cas d'implantation en limite de propriétés privées voisines, la façade située en limite sera obligatoirement enterrée.

- L'implantation en limite est possible si l'ouvrage est commun avec le voisin, ce quelle que soit la nature de l'annexe et sous réserve que l'annexe ne soit pas construite à plus de 10 m de la construction principale.

Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :

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

- Que l'annexe soit construite à moins de 10 m de la construction principale,
- Que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m si toiture à pan(s) et 3 m si toiture terrasse végétalisé (accessible ou non).
- Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6m de longueur.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 4 m ne dépasse pas 12 m.

En aucun cas, elles ne doivent surplomber la propriété voisine.

Le cas des annexes non acccolées

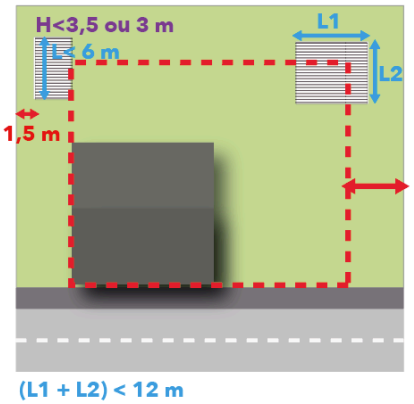


Schéma explicatif

Les installations et les aménagements type stationnements, terrasses : ils peuvent être implantés jusqu'à deux mètres des propriétés voisines, s'ils se trouvent à moins de 10 m de la construction principale.
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 UP
- En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la côte altimétrique du faitage du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 4m.

Pour les STECAL :

STECAL n°2	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°3	La hauteur ne devra pas être supérieure à celle du bâtiment existant.
STECAL n°4	La hauteur ne devra pas être supérieure à celle du bâtiment existant.

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.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Pour la zone A et le secteur Aa : Non réglementé

Pour les STECAL :

STECAL n°2	L'emprise au sol totale cumulée des constructions devra être inférieure à 2300 m².
STECAL n°3	L'emprise au sol totale cumulée des constructions devra être inférieure à 300 m². (emprise cadastrale existante 243+6 = 249 m²)
STECAL n°4	L'emprise au sol totale cumulée des constructions devra être inférieure à 220 m². (emprise cadastrale existante 175+8 = 183 m²)

ARTICLE A 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 1er 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 UP d'habitat.

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

5-1/ ASPECT GENERAL 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, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les côtes altimétriques du plan du terrain naturel doivent être certifiées par un géomètre expert.
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les effets de butte et les murs de soutènement doivent être réduits au strict minimum. Leur hauteur est limitée à 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 15 % maximum et à 1,50 m pour les pentes supérieures.
Les constructions doivent établir des relations paysagères harmonieuses les unes par rapport aux autres.

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 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.
Dans le cas de toitures à pans, les débords de toiture des constructions seront supérieurs ou égaux à 1,20 m. Pour les annexes les débords de toit peuvent être inférieurs, avec un minimum de 0,60 m.
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.

STECAL n°2	Les toitures terrasses végétalisées sont admises sur une partie de la toiture. Les toitures terrasses végétalisées doivent représentées moins de 50% de la surface totale de toiture.

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…) ainsi que les enseignes doivent être intégrés au bâtiment ou traitées en harmonie avec le style de la construction

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Il ne sera autorisé qu'une seule antenne par bâtiment ; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

5-6/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Par tradition, l'espace agricole montagnard n'est pas clôturé.

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.

5-7/ PERFORMANCES ENERGETIQUES 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

6-1/ ESPACES VERTS

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.

STECAL n°2	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/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

6-2-1- REGLE GENERALE

Il n'est pas fixé de coefficient de biotope par surface en zone A.

Toutefois, l'emploi de matériaux perméable est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation. Complémentairement, se référer aux OAP thématiques.

6-2-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

6-3/ ESPACES COLLECTIF

Non réglementé.

6-4/ 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 annexée au présent règlement.

6-5/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.
En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.
Les haies, les alignements d'arbres, les arbres isolés ou en bouquets abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques et indigènes.

6-6/ PLANTATIONS

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 aires de stationnement extérieur ne seront pas artificialisées.
Les aires de stationnements et les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 200 m2 de stationnement et d'espaces libres, disposés librement sur l'assiette de l'opération. Toute tranche de 200 m2 commencée est une surface due. Le nombre d'arbres est arrondi selon la règle de l'arrondi mathématique (arrondi à l'entier supérieur à partir de 0,5).

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

ARTICLE A 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

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 agricole	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Exploitation forestière	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Logement	1 place de stationnement par tranche de 50m^2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. À minima 50% des places devront être couvertes. 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.
Industrie	

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, une place de stationnement est demandée pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation ou tous les 50m² créés.

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 s'appliquent aux surfaces de plancher supplémentaires réalisées.

7-2/ STATIONNEMENT 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 règlementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

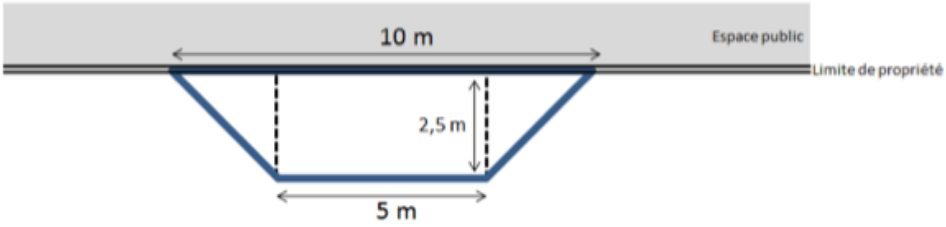
ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une largeur d'au moins 7m à partir du bord de la voie publique et une profondeur de 7 m par rapport à la limite de l'alignement sauf pour les garages en accès direct qui peuvent être situés à 5 m de l'alignement. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%. Au-delà de la profondeur de 7 m, la pente de l'accès devra être raisonnable.
Pour les routes départementales hors agglomération et les routes communales, 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.

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.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ; en cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.

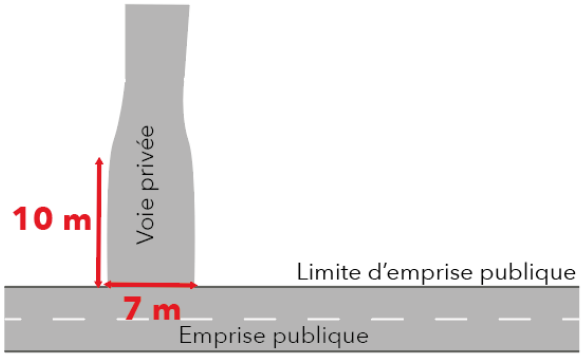


Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul raccordement à double sens, ou deux raccordements à sens unique sur la voie publique.

8-2/ VOIRIE

La pente des voies nouvelles ne peut excéder 12 %. Le raccordement de cette voie nouvelle sur les voies publiques présentera une surface dégagée sur une largeur d'au moins 7m à partir du bord de l'alignement et une profondeur de 10 m par rapport à la limite de l'alignement. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Raccordement de voie nouvelle sur voie publique



Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire aisément demi-tour. Au besoin une épure de giration pourra être exigée afin de s'assurer de la capacité de défense incendie.
Pour les opérations de 4 logements et plus, il sera prévu 5 m minimum pour la bande de roulement.
Dans tous les cas, les voies privées nouvelles seront obligatoirement accompagnées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur conforme aux normes PMR en vigueur.
L'emploi de matériaux perméables est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation sécurisée des piétons.

ARTICLE A 9- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

En tout état cause, se référer au règlement du service gestionnaire.
Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Complémentairement, en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible dans un cadre unifamilial sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif avec obligations de contrôle et de traitement.

9.2 – EAUX USEES

Se référer au règlement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin de Sallanches (SIABS).

9-2-1- ZONES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'accueil du public), doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

9-2-1- ZONES D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature du sol et d'être conforme aux règlementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux usées.
Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Se référer au schéma directeur des eaux pluviales, les annexes et le zonage, et la notice technique pour calculer le volume de stockage minimal.
Le rejet direct des eaux pluviales est interdit que ce soit en surface ou en profondeur. Les écoulements de surface doivent être collectés et stockés de façon à ne pas circuler en dehors de l'assiette du tènement foncier

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.
Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Les branchements seront souterrains. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

Se référer au règlement de la communauté de communes Pays du Montblanc (CCPMB)

TITRE 5

ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

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),
- **Ne**, secteur correspondant à une zone naturelle à vocation de sports et loisirs dans lequel il est admis la gestion et le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- **Nm** secteur correspondant à un secteur naturel d'exploitation et d'extraction de granit.
- **Nmc,** secteur correspondant aux secteurs de compensation environnementale de la retenue du Pertuis
- **Nv** secteur correspondant à un espace de stockage et de valorisation des déchets verts.
- **Nx** secteur correspondant à un secteur de dépôt de matériaux.
- **STECAL n°1** correspondant à un secteur de projet de distillerie.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques présentées ci-après.

ARTICLE N 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

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 :

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 2.2~~ N 2.2
I	Destinations et sous-destinations interdites

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	N	Ne	Nm	Nmc	Nv	Nx	STECAL 1
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	Exploitation agricole	C	I	I	C	C	I	I
	Exploitation forestière	A	I	I	A	I	I	I
HABITAT	Logement	C	C	I	I	I	I	I
	Hébergement	I	I	I	I	I	I	I
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I	I	I	I
	Restauration	C	C	I	I	I	I	I
	Commerce de gros	I	I	I	I	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	C	I	I	I	I	I
	Hôtels	C	C	I	I	I	I	I
	Autres hébergements touristiques	C	I	I	I	I	I	I
	Cinéma	I	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	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I	I	I	I
	Salles d'art et de spectacle	I	I	I	I	I	I	I
	Équipements sportifs	I	C	I	I	I	I	I
	Lieux de culte	C	C	I	I	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	A	I	I	I	I	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie	I	I	C	I	C	C	C
	Entrepôt	I	I	I	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I	I	I	I

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

2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N et les secteurs Ne, Nm, Nmc, Nv et Nx, les installations suivantes :

- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- 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.

De plus sont interdites dans la zone N et le secteur Nm, Nmc, Nv et Nx, les installations suivantes :

- 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,
- 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,

De plus sont interdites dans la zone N et les secteurs Ne, Nmc, Nv et Nx, les installations suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,

De plus sont interdites dans la zone N et les secteurs Ne et Nmc, les installations suivantes :

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,

De plus, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DE LA TRAME TURQUOISE, sont interdits :

- l'implantation d'installations photovoltaïques au sol
- l'implantation d'éoliennes

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

2-2-1/ DANS LA ZONE N ET L'ENSEMBLE DES SECTEURS

- Les locaux **techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** sont admis à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels et prendront toutes les dispositions 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.

2-2-2/ DANS LA ZONE N UNIQUEMENT

- **les exploitations agricoles, aux conditions suivantes :**
  - les évolutions des exploitations existantes : extension et aménagement,
  - la création et l'évolution de productions compatibles avec la vocation principale de la zone N,
  - les annexes touristiques des exploitations agricoles (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux, accueil touristique, dégustation) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 90 m^2 de surface de plancher en cumulé et uniquement dans les bâtiments repérés au titre de l'article L151-11-2° CU,
  - les points de vente de leurs productions sous réserve :
    - d'être aménagées dans les locaux de l'exploitation ou dans une annexe située à moins de 10m de l'exploitation principale et dans la limite de 70 m^2 de surface de plancher. Cette activité doit être liée à celle de l'exploitation principale,
    - l'activité de transformation et commerces doit être en lien avec l'agriculture ;

2-2-3/ DANS LA ZONE N ET LE SECTEUR NE UNIQUEMENT :

- pour les **bâtiments d'habitation existants et présentant une surface de plancher minimale initiale de 50 m^2**, au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
  - les **réhabilitations, rénovations et extensions 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 (article II-8) et à l'article 5 ;
  - les **extensions volumétriques** des bâtiments, (hors bâtiments patrimoniaux) aux conditions cumulatives suivantes :
    - si elles sont inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 40 m^2 de surface de plancher supplémentaire,
    - si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
  - les extensions et la création d'annexes ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements
  - les **annexes** (accolées ou non) sont limitées à 2 annexes maximum (y compris les piscines) qui seront d'une superficie cumulée totale de 40 m^2 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.

En cas de piscine, elles doivent être implantées à moins de 5 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.

S'il existe plus de 2 annexes liées à la construction existantes, ces dernières peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume existant.

Les constructions citées ci-avant sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- l'alimentation en eau potable est possible 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 possible 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 UP ;

- **Pour les constructions à usage d'habitation situées en zone U, les annexes** peuvent être construites en zone N, sous réserve que leur réalisation :
  - ne soit pas possible sur la partie de parcelle classée en zone U ;
  - respecte les règles applicables à la réalisation d'annexes pour les « bâtiments d'habitation existants et présentant une surface de plancher minimale initiale de 50 m² » en zone N ;
  - n'impacte pas un espace effectivement cultivé.

- pour les **constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**
  - **la réhabilitation et la rénovation des bâtiments, et des annexes existantes, est admise**, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5, et sous réserve de garder le caractère architectural du bâti ;
  - les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal et aux conditions cumulatives suivantes :
    - Ces annexes (y compris les piscines) présenteront 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,
    - En cas de piscine, elles doivent être implantées à moins de 5 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.
    - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions ;
  - les **nouvelles annexes accolées** sont interdites. Les annexes accolées existantes peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume ;
  - la **démolition des bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19** est soumise à permis de démolir.

- **Pour les bâtiments non numérotés et repérés au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique :**
  Le changement de destination des bâtiments existants vers la sous-destination « logement » est admis si ce dernier ne compromet pas la préservation des espaces naturels et forestiers et sous les conditions cumulatives suivantes :
  - l'alimentation en eau potable est possible 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 possible 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 UP.
-

- **Pour le <u>bâtiment n°1 repéré au titre du L151-11-2°</u> du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique :**
  Le changement de destination des bâtiments existants vers la sous-destination « industrie » est admis si ce dernier ne compromet pas la préservation des espaces naturels et forestiers et sous les conditions cumulatives suivantes :
  - La destination du bâtiment doit être en lien avec l'activité artisanale de distillerie,
  - l'alimentation en eau potable est possible 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 possible 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 UP.

- Les **lieux de culte** sont admis s'il s'agit de 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~~ 2 m ne sont admis que 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 :
  - il sont strictement liés et nécessaires à la valorisation des espaces naturels et forestiers, 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 collectif 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… ;

  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 et de ne pas conduire au comblement ou au drainage d'une zone humide.

- **<u>Dans les secteurs aménagés en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques délimités</u> au titre du 3° de l'article R151-48 du Code de l'Urbanisme,** sont admis, sous réserve de leur bonne intégration paysagère, de ne pas porter atteinte à l'environnement montagnard et ne pas compromettre l'activité agricole ou pastorale :
  - l'aménagement et l'entretien du domaine skiable, sous réserve d'avoir préalablement obtenu l'ensemble des autorisations nécessaires au titre des autres réglementations en vigueur, notamment:
    - les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'entretien des pistes de ski du domaine skiable tel que défini à l'article R.122-4 du code de l'urbanisme et tel qu'existant à la date d'approbation du présent PLU,
    - les affouillement et exhaussements de sol strictement nécessaire à l'entretien des pistes de montée, dans la limite d'une largeur de piste de 20 mètres,
    - les pistes de ski nouvelles et les éventuelles remontées mécaniques associées, dans la limite des seuils fixés aux articles R.122-8 et R.122-9 du code de l'urbanisme (UTN), calculés à l'échelle

de l'ensemble du domaine skiable relié, tel qu'existant à la date d'approbation du présent PLU, et à condition d'avoir obtenu l'avis de l'autorité environnementale au titre du cas-par-cas prévu à l'article R.122-2 du code de l'environnement,
  - le remplacement, l'extension, le dévoiement ou la création de remontées mécaniques et de leurs locaux techniques associés,
  - la création de retenues collinaires dûment autorisées à l'appui d'un projet de territoire pour la gestion de l'eau, ou l'extension de retenues existantes,
  - la réfection des retenues existantes,
  - la création, l'extension ou le remplacement des réseaux de neige de culture dûment autorisés, ainsi que les locaux techniques associés,
- les installations nécessaires au développement à la pratique des activités sportives estivales,
- la reconstruction, l'aménagement, le réaménagement et l'extension limitée des locaux et bâtiments touristiques existants (restaurants d'altitude, salles hors-sac, hôtels),
- l'aménagement de parkings perméables dans la limite de 1000 m^2 de surface aménagée,,
- les autres équipements et ouvrages annexes, nécessaires au bon fonctionnement du domaine skiable.»
- En cas de constructions ou d'aménagements en bordure des domaines skiables alpins et nordiques, un recul par rapport aux pistes pourra être imposé pour des raisons de sécurité et de bon fonctionnement des domaines.
- Tout projet d'aménagement devra faire l'objet de la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) afin de limiter les incidences sur l'environnement.

- **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DE LA TRAME TURQUOISE, sont uniquement admis :**
  - Les **extensions des bâtiments**, aux conditions décrites précédemment, et si ces extensions ne compromettent pas la préservation de la trame turquoise, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.
  - Les **annexes des bâtiments**, aux conditions décrites précédemment, et si ces extensions ne compromettent pas la préservation de la trame turquoise, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité
  - les **équipements, bâtiments et installations techniques** destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
  - Les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, 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
  - les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
  - la **création de mares multifonctionnelles** : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux,… ;
  - les **travaux d'entretien des haies et des petits boisements** (élagage…).
  - Les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies** 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 **aménagements 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, …

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 de 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'avéreraient 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.

- **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les ESPACES VERTS, PARCS OU VERGERS A PRESERVER :**
  - le caractère d'espaces verts, parc ou verger doit être conservé.
  - l'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits.

- les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des parcs et vergers sont soumis à **déclaration préalable** ;
- 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 ;
- sont seules **admises les constructions de petite dimension**, accolées ou non, dans la limite de **6 m² d'emprise au sol** et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.
- les **aménagements piétons et/ou cyclables**,…

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les <u>SECTEURS BOISES A PRESERVER :</u>

- **les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation des haies et des petits boisements** sont admis sans formalités, à condition que la haie ou le boisement reste fonctionnelle sur le plan écologique et paysager.
- les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des haies et secteurs boisés sont soumis à déclaration préalable,
- des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément sont imposées :
  - 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.

2-2-4/ DE PLUS DANS LE SECTEUR NE UNIQUEMENT

- les **logements** dans les conditions suivantes :
  - il doit s'agir de **locaux de gardiennage, de surveillance ou de direction,**
  - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements ou des activités de loisirs de la zone,
  - ils sont directement liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux activités de loisirs autorisés dans la zone,
  - ils sont intégrés à l'équipement : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'équipement et ne dépasse pas 90 m² de surface de plancher,
  - il n'est autorisé aucune annexe aux locaux de surveillance ;
- la **restauration** aux conditions suivantes :
  - s'il s'agit de réhabilitations ou rénovations des constructions à usage de restauration existantes et leurs annexes ;
  - et sous les conditions cumulatives suivantes :
    - l'alimentation en eau potable est possible 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 possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
    - le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération ;
  - les nouvelles constructions, les extensions et les annexes sont conditionnés à la mise en place d'un secteur de taille et capacité d'accueil limité (STECAL).

- les **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 et sous réserve qu'il s'agisse d'un service public.
- les **équipements sportifs et de loisirs légers** sous réserve d'une bonne intégration paysagère
- les **aires de stationnements**, aux conditions suivantes :
    - de faire l'objet d'un traitement paysager,
    - d'être réalisés en matériaux perméables.

2-2-5/ DANS LE SECTEUR NM UNIQUEMENT

Sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- les aménagements, ouvrages et installations relevant de la destination « industrie » liés à l'exploitation et l'extraction du granit de Combloux, sous réserve :
    - de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site
    - Du respect des prescriptions édictées dans les autorisations environnementales, le cas échéant .

2-2-6/ DANS LE SECTEUR NV UNIQUEMENT

Sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- les aménagements, ouvrages et installations relevant de la destination « industrie » liés au stockage, au compostage et à la valorisation des déchets verts sous réserve :
    - de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site,
    - de collecter et traiter les effluents issus de la plate-forme,
    - du respect des prescriptions édictées dans les autorisations environnementales, le cas échéant.

2-2-7/ DANS LE SECTEUR NX UNIQUEMENT

Sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- les aménagements, ouvrages et installations relevant de la destination « industrie » liés au dépôt, au stockage et à la valorisation de matériaux (pierre et roches) sous réserve :
    - de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site,
    - du respect des prescriptions édictées dans les autorisations environnementales, le cas échéant.

2-2-8/ DANS LE SECTEUR NMC UNIQUEMENT

Dans les secteurs de compensations environnementales définis l'arrêté préfectoral n°DDT-2021-0436 portant autorisation environnementale pour la retenue du Pertuis : Sont seuls admis les aménagements, installations, travaux et interventions listés dans l'arrêté visé et permettant la réalisation des mesures compensatoires.

2-2-9/ DANS LE STECAL N°1 UNIQUEMENT

Le STECAL n°1 a pour vocation de permettre l'implantation d'une activité de distillerie sur un terrain abritant une remise.
Sont admis :

- le changement de destination du **bâtiment repéré n°1 au titre du L151-11-2°sur le règlement graphique aux conditions édictées précédemment**
- la réhabilitation, rénovation et extension du bâtiment existant vers la sous-destination « industrie » à condition que ces bâtiments soient en lien avec l'activité artisanale de distillerie et aux conditions cumulatives suivantes :
  - le projet ne compromet pas la préservation des espaces naturels et forestiers
  - l'alimentation en eau potable est possible 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 possible 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 UP.

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 URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC OU VOIES PUBLIQUES

4-1-1- REGLE GENERALE :

Le recul minimum des constructions est fixé à :

- 18 m par rapport à l'axe de la RD 1212, de la RD 311 et de la RD 909, hors agglomération ;
- 5 m rapport à la limite de l'alignement (indiqué au document graphique) pour les autres voies ou à la limite d'emprise en cas d'absence de limite d'alignement au document graphique.

Lorsque les constructions existantes présentent une situation d'alignement, celui-ci pourra être imposé intégralement ou partiellement.
Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ou le gestionnaire de la voirie peuvent émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité, et de tous les véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

4-1-2- REGLES ALTERNATIVES :

1. Dans le cas d'une reconstruction :
En cas de démolition d'une construction existante édifiée régulièrement mais ne respectant pas les règles de recul, la reconstruction pourra avoir un recul limité à 3 m ou respecter le recul existant.

2. Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans la bande de recul à condition :

- qu'elles s'effectuent 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.

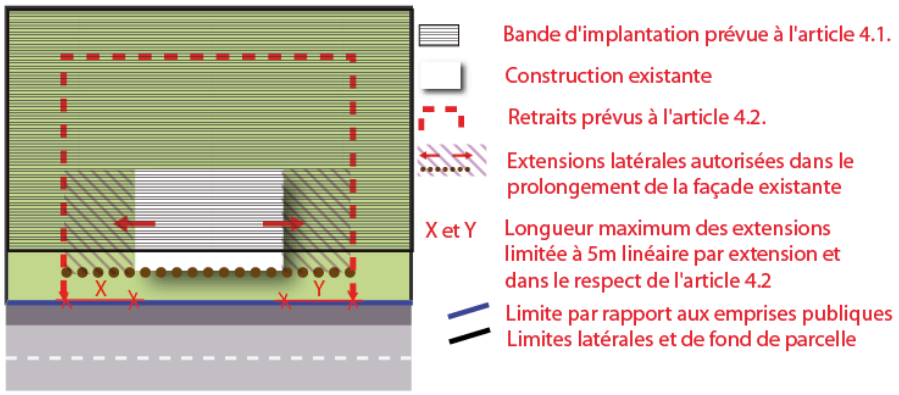


Schéma explicatif

3. Pour les annexes fonctionnelles enterrées, dont le niveau de la dalle de couverture est en dessous du niveau de la voie, le recul minimum est réduit à 2m de l'axe, sous condition de ne pas empiéter sous le domaine public et les chemins ruraux. Toutefois si l'ouvrage est situé en aval de la voie il peut être accolé à l'alignement du domaine public.
Sera considéré comme enterré tout volume ayant son toit et au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre.
Il pourra être admis une toiture-terrasse végétalisée si celle-ci est très partiellement apparente.

4. 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. En cas de toiture plate, la hauteur est limitée à 2,50m à l'acrotère.

5. Les façades des garages et les portails des accès véhicules
Le recul est porté à 5m de l'alignement du domaine public pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

6. Les ouvrages de type enrochement, mur de soutènement , escalier
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 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (y compris les limites séparatives des lots issus d'un lotissement ou d'une division foncière) ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

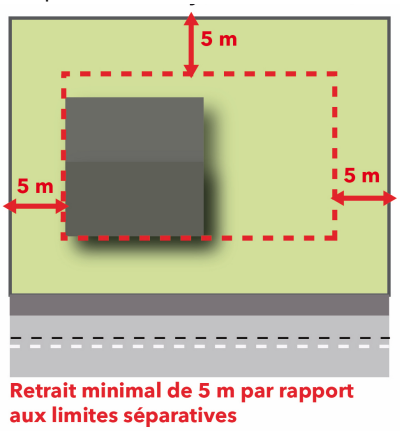


Schéma explicatif de la règle de recul par rapport aux limites séparatives

4-2-2- REGLES ALTERNATIVES :

Cas particulier des annexes :

- Les annexes fonctionnelles enterrées d'une longueur totale inférieure à 12 m dont le sommet de la dalle de couverture ne dépasse pas le terrain naturel peuvent être implantés jusqu'en limite. Sera considéré comme enterré tout volume ayant au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre. En cas d'implantation en limite de propriétés privées voisines, la façade située en limite sera obligatoirement enterrée.

- L'implantation en limite est possible si l'ouvrage est commun avec le voisin, ce quelle que soit la nature de l'annexe et sous réserve que l'annexe ne soit pas construite à plus de 10 m de la construction principale.

Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :
Elles peuvent être implantées jusqu'à 1,50m des propriétés voisines à condition :

- Que l'annexe soit construite à moins de 10 m de la construction principale,
- Que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m si toiture à pan(s) et 3 m si toiture terrasse végétalisé (accessible ou non).
- Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6m de longueur.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 4 m ne dépasse pas 12 m.

En aucun cas, elles ne doivent surplomber la propriété voisine.

Le cas des annexes non acccolées

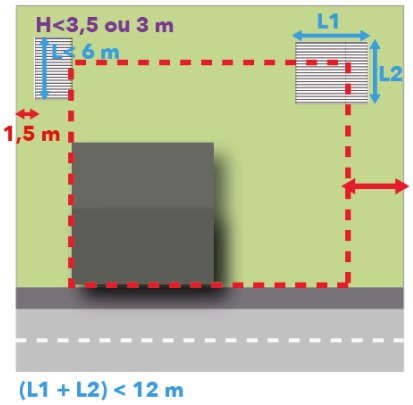


Schéma explicatif

Les installations et les aménagements type stationnements, terrasses : ils peuvent être implantés jusqu'à deux mètres des propriétés voisines, s'ils se trouvent à moins de 10 m de la construction principale. 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.

4-4/ 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	**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 réferer au secteur UP - En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la côte altimétrique du faitage du bâtiment existant. **La hauteur des annexes** est limitée à 4m.
Ne	La hauteur des constructions être en harmonie avec la hauteur du bâti existant, et devra démontrer une bonne intégration architecturale.
Nm	La hauteur des installations n'est pas réglementée.

STECAL n°1	La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la cote 881,50 m NGF.

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.

4-5/ EMPRISE AU SOL

STECAL n°1	L'emprise au sol totale cumulée des constructions devra être inférieure à 250 m^2

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 1er 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 UP d'habitat.

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

5-1/ ASPECT GENERAL 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, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les côtes altimétriques du plan du terrain naturel doivent être certifiées par un géomètre expert.
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les effets de butte et les murs de soutènement doivent être réduits au strict minimum. Leur hauteur est limitée à 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 15 % maximum et à 1,50 m pour les pentes supérieures.
Les constructions doivent établir des relations paysagères harmonieuses les unes par rapport aux autres.

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.
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.
Dans le cas de toitures à pans, les débords de toiture des constructions seront supérieurs ou égaux à 1,20 m. Pour les annexes les débords de toit peuvent être inférieurs, avec un minimum de 0,60 m.
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 toits 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…) ainsi que les enseignes doivent être intégrés au bâtiment ou traitées en harmonie avec le style de la construction

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Il ne sera autorisé qu'une seule antenne par bâtiment ; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

5-6/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Par tradition, l'espace agricole montagnard n'est pas clôturé. 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.

5-7/ PERFORMANCES ENERGETIQUES 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

6-1/ ESPACES VERTS

6-1-1- REGLE GENERALE

Les surfaces laissées libres seront entretenues. Le choix d'essences locales est exigé (cf. palette végétale en annexe du règlement).
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.

6-1-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

6-2/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

6-2-1- REGLE GENERALE

Il n'est pas fixé de coefficient de biotope par surface en zone N.

Toutefois, l'emploi de matériaux perméable est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation. Complémentairement, se référer aux OAP thématiques.

6-2-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

6-3/ ESPACES COLLECTIF

Non réglementé.

6-4/ 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 annexée au présent règlement.

6-5/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.
En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.
Les haies, les alignements d'arbres, les arbres isolés ou en bouquets abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques et indigènes.

6-6/ PLANTATIONS

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 aires de stationnement extérieur ne seront pas artificialisées.
Les aires de stationnements et les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 200 m2 de stationnement et d'espaces libres, disposés librement sur l'assiette de l'opération. Toute tranche de 200 m2 commencée est une surface due. Le nombre d'arbres est arrondi selon la règle de l'arrondi mathématique (arrondi à l'entier supérieur à partir de 0,5).

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

ARTICLE N 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

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 agricole	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Exploitation forestière	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Logement	1 place de stationnement par tranche de 50m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. À minima 50% des places devront être couvertes. En cas d'impossibilité pour des questions d'accès, la gestion du stationnement s'effectuera en fonction du nombre de logement généré. Pour le logement social, 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 500 m² de surface de plancher d'habitat :** 20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes. Une cave ou un espace de stockage de 4 m² par logement doit aussi être réalisée.
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, une place de stationnement est demandée pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation ou tous les 50m² créés.

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 s'appliquent aux surfaces de plancher supplémentaires réalisées.

7-2/ STATIONNEMENT 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 règlementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

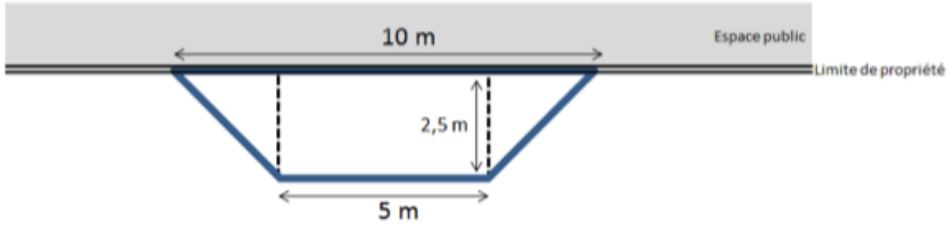
ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une largeur d'au moins 7m à partir du bord de la voie publique et une profondeur de 7 m par rapport à la limite de l'alignement sauf pour les garages en accès direct qui peuvent être situés à 5 m de l'alignement. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%. Au-delà de la profondeur de 7 m, la pente de l'accès devra être raisonnable.
Pour les routes départementales hors agglomération et les routes communales, 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.

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.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ; en cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.

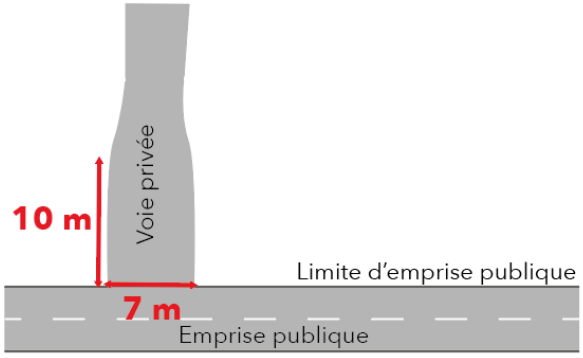


Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul raccordement à double sens, ou deux raccordements à sens unique sur la voie publique.

8-2/ VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public et des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
La pente des voies nouvelles ne peut excéder 12 %. Le raccordement de cette voie nouvelle sur les voies publiques présentera une surface dégagée sur une largeur d'au moins 7m à partir du bord de l'alignement et une profondeur de 10 m par rapport à la limite de l'alignement. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Raccordement de voie nouvelle sur voie publique



Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire aisément demi-tour. Au besoin une épure de giration pourra être exigée afin de s'assurer de la capacité de défense incendie.
Pour les opérations de 4 logements et plus, il sera prévu 5 m minimum pour la bande de roulement.
Dans tous les cas, les voies privées nouvelles seront obligatoirement accompagnées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur conforme aux normes PMR en vigueur.
L'emploi de matériaux perméables est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation sécurisée des piétons.

ARTICLE N 9- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

En tout état cause, se référer au règlement du service gestionnaire.
Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
Complémentairement, en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible dans un cadre unifamilial sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif avec obligations de contrôle et de traitement.

9.2 – EAUX USEES

Se référer au règlement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin de Sallanches (SIABS).

9-2-1- ZONES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'accueil du public), doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

9-2-1- ZONES D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature du sol et d'être conforme aux règlementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.
Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux usées.
Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Se référer au schéma directeur des eaux pluviales, les annexes et le zonage, et la notice technique pour calculer le volume de stockage minimal.
Le rejet direct des eaux pluviales est interdit que ce soit en surface ou en profondeur. Les écoulements de surface doivent être collectés et stockés de façon à ne pas circuler en dehors de l'assiette du tènement foncier

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.
Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Les branchements seront souterrains. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

Se référer au règlement de la communauté de communes Pays du Montblanc (CCPMB)

ANNEXES

PALETTE VEGETALE

PALETTE VÉGÉTALE À CARACTÈRE INDIGÈNE ADAPTÉE POUR LA COMPOSITION DE HAIES VIVES

NOM FRANÇAIS ***Nom Latin***	**HAUTEUR**	**CARACTÈRES**	**ÉPOQUE DE FLORAISON**	**EXPOSITION**	**FRUITS**
ÉRABLE CHAMPÊTRE *Acer campestris*	1 à 3m	Feuillage marcescent, belle coloration jaune en automne floraison insignifiante	mars à avril	soleil, mi-ombre	samares
AMÉLANCHIER *Amelanchier ovalis*	2 à 3m	Arbrisseau à port irrégulier peu dense, floraison blanche, fruits comestibles	avril à mai	soleil	petits fruits noirs
ÉPINE-VINETTE *Berberis vulgaris*	1 à 3m	Arbrisseau épineux à floraison jaune en grappe (mellifère)	mai à juin	Soleil, mi-ombre	baies oblongues rouges
BUIS *Buxus sempervirens*	0,5 à 3m	Arbuste à feuillage persistant vert luisant plutôt sombre, floraison peu perceptible	mars à avril	Ombre, mi-ombre	capsule verte puis brune
CHARME *Carpinus betulus*	1 à 10m	Arbre à feuillage marcescent, belle coloration jaune en automne. Tolère la taille	avril à mai	Ombre mi-ombre	akènes en grappe
CLEMATITE DES HAIES *Clematis vitalba*	jusqu'à 20m	Plante sarmenteuse à floraison parfumée en été, riche en faune auxiliaire	juin à août	soleil	akène prolongée d'une longue arête plumeuse
BAGUENAUDIER *Colutea arborescens*	2 à 4m	Arbrisseau vigoureux produisant des grappes de petites fleurs jaunes suivies de curieuses gousses translucides.	mai à juillet	soleil	vessie renflée
CORNOUILLER MÂLE *Cornus mas*	2 à 5m	Arbuste à floraison odorante jaune en fin d'hiver, fruit rouge écarlate à l'automne	mars à avril	soleil, mi-ombre	drupe ovoïde rouge orangé
CORNOUILLER SANGUIN *Cornus sanguinea*	2 à 5m	Arbuste à feuillage virant au rouge en automne, floraison blanche	mai à juillet	soleil, mi-ombre	drupes sphériques noir bleuté
CORONILLE DES JARDINS *Coronilla emerus*	1 à 2m	Arbrisseau compact à feuillage léger et à floraison jaune pâle	avril à mai	soleil	gousses étroites noirâtres
NOISETIER *Corylus avellana*	1 à 4m	Arbuste à bois souple, floraison en chatons en fin d'hiver	janvier à mars	ombre, mi-ombre	noisettes
AUBÉPINE *Crataegus monogyna*	2 à 4m	Arbuste épineux ou petit arbre à floraison blanche, fruits consommés par les oiseaux	mai	soleil, mi-ombre	fruit rouge plus ou moins persistant
FUSAIN D'EUROPE *Euonymus europaeus*	1,5 à 5m	Artbuste touffu possédant une floraison et une fructification très colorés	avril à mai	soleil, mi-ombre	capsule à 4 loges rose violacé
HÊTRE *Fagus sylvatica*	2 à 15m	Arbre à feuillage parfois marcescent, floraison jaunâtre ou verdâtre peu perceptible, tolère la taille	avril à mai	ombre, mi-ombre	cupules ligneuses

BOURDAINE *Frangula alnus*	1 à 4m	Feuillage vert foncé virant au rouge à l'automne, fleurs insignifiantes, fruits toxiques consommés par les oiseaux	mai	soleil, mi-ombre	petites drupes rouges puis noires
LIERRE *Hedera helix*	jusqu'à 30m	Lianes couvre-sol ou grimpante à feuillage persistant	septembre à octobre	ombre, mi-ombre	fruit globuleux noir bleuâtre
ARGOUSIER *Hippophae rhamnoides*	1 à 4m	Arbrisseau drageonnant, fructification présente en hiver appréciées des oiseaux	mars à avril	soleil	baies jaunes ou oranges globuleuses
HOUX *Ilex aquifolium*	1,5 à 8m	Arbuste ou petit arbre à croissance lente et feuillage persistant vert luisant	mai à juin	mi-ombre	drupes rouges ou jaunes
CYTISE À GRAPPES *Laburnum anagyroides*	2 à 8m	Arbuste à floraison jaune odorante en longue grappe pendante, plante toxique et mellifère	mai à juin	soleil	gousses épaisses vertes puis noirâtres
TROÈNE D'EUROPE *Ligustrum vulgare*	1 à 3m	arbrisseau à feuillage semi persistant, baies noires toxiques, consommées par les oiseaux, floraison blanche	juin à juillet	soleil, mi-ombre	baie noire
CHÈVREFEUILLE DES BOIS *Lonicera periclymenum*	2 à 4m	Liane à floraison odorante blanche à jaune pâle	juin à août	soleil, mi-ombre	petites baies rouges
CHÈVREFEUILLE DES BUISSONS *Lonicera xylosteum*	1 à 2m	Arbrisseau buissonant compact	mai à juin	soleil, mi-ombre	baies rouges soudées par deux
POMMIER SAUVAGE *Malus sylvestris*	4 à 8m	Arbuste ou petit arbre à floraison éclatante blanche lavée de rose, mellifère	avril à mai	soleil, mi-ombre	petites pommes jaunes verdâtre (ø 3-4cm)
CERISIER DE SAINTE-LUCIE *Prunus mahaleb*	2 à 8m	Arbrisseau ou arbuste à floraison éclatante blanche odorante en début de printemps, fruits appréciés des oiseaux	avril	soleil	petites drupes globuleuses rouges puis noires
PRUNELIER *Prunus spinosa*	1 à 4m	Arbrisseau aux rameaux brun-noir très épineux floraison blanche	avril	soleil, mi-ombre	prunelles bleu-noir pruineuse
CERISIER À GRAPPES *Prunus padus*	3 à 10m	Arbuste ou petit arbre à floraison blanche en grappe	mai à juin	mi-ombre	petites drupes noires
NERPRUN PURGATIF *Rhamnus cathartica*	1,5 à 4m	Arbrisseau à croissance lente et à port compact, coloration jaune en automne, baie toxique pour l'homme appréciées par les oiseaux	mai à juin	soleil, mi-ombre	drupes globuleuses noires
GROSEILLER DES ALPES *Ribes alpinum*	1 à 2m	Arbrisseau buissonant vert intense, fleurs jaune verdâtre en grappes en avril (mellifère). Les plantes femelles produisent des baies rouges	avril à mai	mi-ombre	baies rouges globuleuses
GROSEILLER ROUGE *Ribes rubrum*	1 à 2m	Arbrisseau connu essentiellement pour sa fructification comestible. Sa floraison vert jaunâtre n'est pas très spectaculaire mais attire les abeilles.	avril à mai	mi-ombre	baies rouges globuleuses
GROSEILLER DES HAIES *Ribes uva-crispa*	0,5 à 1,5m	Arbrisseau épineux à port compact	mars à avril	ombre, mi-ombre	baies verdâtres translucides

ROSE DES HAIES *Rosa canina*	1 à 3,5m	Arbrisseau à floraison rose pâle ou blanche odorante, feuillage de teinte vert bleutée	mai à juillet	soleil,	cynorrhodons rouge
ÉGLANTIER ROUGE *Rosa rubiginosa*	0,5 à 2,5m	Arbrisseau à floraison rose odorante, feuille à odeur de pomme	juin à juillet	soleil,	cynorrhodons rouge
FRAMBOISIER *Rubus idaeus*	1 à 2m	Sous arbrisseau drageonnant à tiges bisannuelles	mai à août	soleil,	grappe agglomérée rouge
FRAGON *uscus aculeatus*	0,4 à 0,9m	Sous arbrisseau à feuillage persistant, piquiant, port dressé ramifié.	septembre à avril	mi-ombre à ombre	baie globuleuse rouge
SAULE CENDRÉ *Salix cinerea*	1,5 à 4m	Arbrisseau à floraison avant la feuillaison, chatons velus, mellifère	mars à avril	soleil,	capsules tomenteuses
SAULE POURPRE *Salix purpurea*	1 à 4m	Arbrisseau à floraison avant la feuillaison, chatons velus, mellifère	mars à avril	soleil,	capsules tomenteuses
SAULE DRAPÉ *Salix elaeagnos*	1 à 4m	Arbrisseau ou arbuste à floraison avant la feuillaison, mellifère	mars à avril	soleil,	capsules glabres
SUREAU NOIR *Sambuscus nigra*	2 à 10m	Arbuste ou petit arbre à floraison blanche en début d'été, mellifères, fruits comestibles appréciés des oiseaux	juin à juillet	soleil, mi-ombre	baies noires globuleuses
SUREAU ROUGE *Sambuscus racemosa*	1 à 4m	Arbrisseau ou arbuste à floraison blanche au printemps, mellifères, croissance rapide supporte d'être rabattu	avril à mai	soleil, mi-ombre	baie rouges ovales luisantes
ORME CHAMPÊTRE *Ulmus minor*	10 à 20m	Arbre tolérant la taill, jeunes rameaux parfois munis de crêtes liégeuses, sensible à la graphiose, rejette de souche et drageonne	juin à juillet	mi-ombre	samares
VIORNE OBIER *Viburnum opulus*	1,5 à 4m	Floraison blanche au printemps, fruit toxiques consommés par les oiseaux, belle coloration rouge en automne	mai à juin	soleil, mi-ombre	drupes globuleuses rouges
VIORNE MANCIENNE *Viburnum lantana*	1,5 à 3m	Floraison blanche en corymbe au printemps, baies appréciées par les oiseaux, face inférieure des feuilles gris velouté	mai à juin	soleil, mi-ombre	drupes ovoïdes rouge puis noir bleuâtre

PALETTE VÉGÉTALE À CARACTÈRE HORTICOLE ADAPTÉE POUR LA COMPOSITION DE HAIES VIVES

En noir : espèces indigènes. Utilisation à favoriser.
En rouge : espèces non indigènes. Utilisation non recommandée.

NOM FRANÇAIS ***Nom Latin***	**HAUTEUR ADULTE**	**CARACTÈRES**	**ÉPOQUE DE FLORAISON**	**EXPOSITION**
DEUTZIA Deutzia X magnifica	2 à 3m	Arbuste remarquable pour sa floraison printanière éclatante	mai à juin	soleil
POMMIER D'ORNEMENT Malus	4 à 7m	Arbuste ou petit arbre à floraison printanière abondante et mellifère, abondante fructification à l'automne	mai	Soleil mi-ombre
CERISIER À FLEURS Prunus serrula 'Accolade'	3 à 8m	Petit arbre qui produit au printemps une profusion de boutons rose carminé. Les fleurs sont roses lumineux, semi double.	avril	soleil
VIORNE D'HIVER Viburnum X bodnantense	2 à 3m	Arbuste dressé à feuillage rouge pourpre en automne. Floraison hivernale blanc rosé odorante	novembre à mars	Soleil mi-ombre
ERABLE CHAMPETRE Acer campestris	2 à 3 m	Petites feuilles vertes au printemps et jaune en automne		
ERABLE GINNALA Acer ginnala		Feuillage vert puis rouge en automne		
AMELANCHIER *Amélanchier canadensis*	6 m	Floraison blanche au printemps puis rouge en automne fruits noirs comestibles		
WEGELIA	2 m	Floraison estivale rouge ou rose suivant les variétés		
VIORNE Viburnum opulus	3 à 4 m	Fleurs plates en juin, fruits rouge en automne		
BOULE DE NEIGE Viburnum opulus roseum	3 à 4 m	Floraison printannière en grosses boules blanches		
SUREAU Sambuscus nigra Sambuscus auréa	3 à 4 m	Arbuste vigoureux, croissance rapide Floraison blanc crème au printemps puis fruits noirs Feuillage jaune or au soleil		
NOISETIER COMMUN Coryllus avellana	3 à 4 m	Fleurs en chatons jaune en hiver, feuillage verts et noisettes en automne		
PHYSOCARPUS Physocarpus diabolo Physocarpus Diable d'Or	1,5 m	Feuillage pourpre, floraison blanche Feuillage jaunatre, floraison blanche		
CHARMILLE Carpinus bétulus	6 m	Feuillage vert semi-persistant		
SORBIER DES OISEAUX Sorbus aucuparia	6 m	Floraison blanche au printemps puis grappes de baies rouges en été		
CORNOUILLER Cornus alba Cornus mas Cornus sanguinéa	1,5 m	bois rouge fleurs jaune en hiver bois brun et feuillage vert foncé		
GROSEILLER A FLEURS Ribes	2 m	Grappes de fleurs rouge au printemps Feuillage vert. Pas de fructification		

HOUX *Ilex aquifolium*	4 m	Feuillage vert persistant. Baies rouges en hiver		
PHOTINIA *Photinia fraseri*	2,5 m	Feuillage persistant vert Nouvelle feuille rouge au printemps		
CERISIER A FLEURS DU JAPON *Prunus serrulata Kanzan*	6 m	Abondante floraison rose au printemps, feuillage vert luisant. Pas de fructification		
PIN MUGO MUGHUS	2 m	Conifère forme buissonnante		

PALETTE VÉGÉTALE ADAPTÉE AU TERRAIN FRAIS À HUMIDE

PLANTES VIVACES

NOM FRANÇAIS	***Nom Latin***
Ancolies	*Aquilegia vulgaris*
Barbe de bouc	*Aruncus dioicus*
Jonc fleuri	*Botomus umbellatus*
Populage des marais	*Caltha palustris*
Géranium	*Geranium sylvaticum*
Iris des marais	*Iris pseudoacorus*
Lysimaque	*Lysimachia vulgaris*
Menthe aquatique	*Mentha aquatica*
Muguet	*Convallaria majalis*
Saponaire officinale	*Saponaria officinalis*
Epilobe des marais	*Epilobium palustre*
Reine des prés	*Filipendula ulmaria*
Salicaire	*Lythrum salicaria*
Myosotis des marais	*Myosotis scorpioides*
Véronique beccabunga	*Veronica beccabunga*

GRAMINÉES, CYPERACEES et JONCACEES

NOM FRANÇAIS	***Nom Latin***
Massette	*Typha latifolia*
Massette	*Typha minima*
Carex élévé	*Crex elata*
Laiche faux souchet	*Carex pseudocyperus*
Glycérie aquatique ou grande glycérie	*Glyceria maxima*
Phragmites	*Phragmites australis*
Ruban de bergère(Baldingère)	*Phalaris arundinacea*
Laiche à angles aigus	*Carex acutiformis*
Laiche des rives	*Carex riparia*
Jonc épars	*Juncus effusus*

ARBUSTES

NOM FRANÇAIS	***Nom Latin***
Troëne commun	*Ligustrum vulgare*
Saule pourpre	*Salix purpurea*
Viorne aubier	*Viburnum opulus*
Saule cendré	*Salix cinerea*
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*
Bourdaine	*Frangula alnus*