PLAN LOCAL D'URBANISME DE PASSY

3-1 – RÈGLEMENT ÉCRIT

PROJET DE MODIFICATION N°3
Mars 2026

Dossier de notification aux personnes publiques associées

Dossier d'enquête publique

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

Préalable :

- *Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLU.*
- *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.

Dispositions générales 3

I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU 3
II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES 3
III : LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES 6
IV : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES 14
V : DÉFINITIONS 22
Secteurs urbains mixtes 29

- *Secteurs UA, correspondant au centre des polarités 29*
- *Secteurs UB, correspondant aux espaces de confortement 29*
- *Secteurs UC, correspondant aux hameaux historiques 29*
- *Secteur UD, correspondant aux secteurs périphériques, au développement limité 29*

Zone Ue d'accueil des équipements d'intérêt collectif 51
Zone Ut d'accueil des activités touristiques 64
Zone Ux d'accueil des activités économiques 79
Zone UZ : correspondant ~~à l'infrastructure routière liée à l'A40, viaduc des Egratz et N1204~~ aux infrastructures routières majeures 92
Zone UF : correspondant à l'infrastructure ferroviaire 102
Zones À Urbaniser 112

Zone 1AU: zones à urbaniser avec Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 113
Zone 2AU secteur non équipé à urbaniser à moyen et long terme 116
Zone agricole 119

Zone naturelle 133

Annexes palettes végétales 150

Annexes Étude patrimoniale 154

DISPOSITIONS GENERALES

I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

II.1 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

II.2 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI

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

II.3 DEMOLITION

Elle est soumise à permis de démolir sur tout le territoire communal par délibération.

II.4 CLOTURE

Elle est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal par délibération.

II.5 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

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

II.6 REFECTION DE TOITURE NON CONFORME

Sont admises :

- la réfection de toiture non conforme à l'article 5 du règlement de chaque zone 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 du règlement de chaque zone.

II.7 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des

constructions des adaptations à l'article 5 pourront être instruites.

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.

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, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

II.8 DÉROGATION VOLUMÉTRIE

Il pourra notamment être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30m ou +0,50m en cas d'emploi de matériaux biosourcés pour l'isolation par l'extérieur.

II.9 SÉCURITE DES ACCÈS

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

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique

Toutes utilisations d'un chemin rural, propriété privée de la commune devra faire l'objet d'une servitude de passage
Les chemins ruraux peuvent être utilisés comme accès après accord de la commune s'ils présentent des caractéristiques suffisantes pour desservir les propriétés.

II.10 GESTION DES RISQUES

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 (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,2 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Le Plan de Prévention des Risques est à respecter.

II.11 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 repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée

II.12 TRANSPORT DE GAZ

Sont admis, dans l'ensemble des zones sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé 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.

II.13 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).

II.14 APPLICATION DU REGLEMENT DANS LES CAS DE PROJET DE LOTISSEMENT OU D'EDIFICATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un projet de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des règles édictées par le plan local d'urbanisme est apprécié au regard des caractéristiques individuelles de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division. Ces dispositions s'appliquent aussi au surplus du bâti existant, même s'il n'est pas compris dans le périmètre du lotissement.

III : LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

III.1 MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS (ARTICLES 4-1, 4-2 ET 4-3)

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article *(excepté* lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m.
- Les balcons ou tout ouvrage en saillies situés à une hauteur supérieure à 3 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- Les escaliers à l'air libre jusqu'à 1 m

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

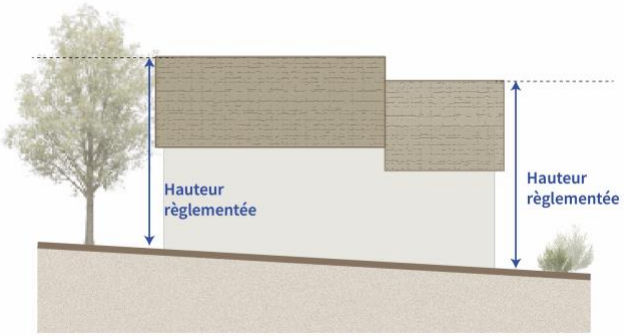
Les règles de recul par rapport aux limites séparatives s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains périphériques issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

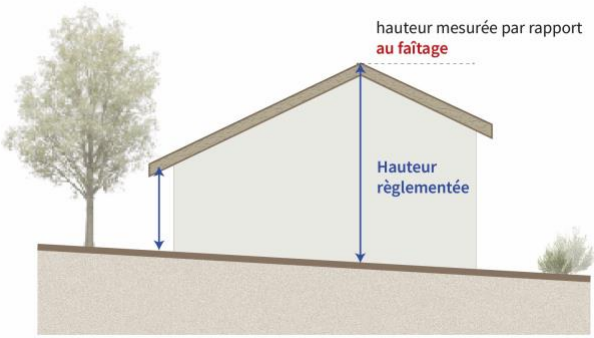
III.2 MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR (ARTICLE 4-4)

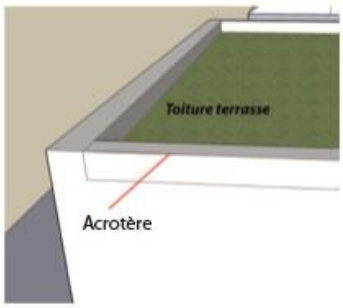
1. Mode de calcul général

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Schéma illustratif non opposable







Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux (après remblaiement imposés par le PPRnP le cas échéant), à la date de dépôt de la demande, mais aussi par rapport au niveau du terrain après-travaux au droit de la construction concernée. Le respect de la règle devra être assuré dans les deux situations (terrain naturel et terrain après-travaux). ~~Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage~~

~~de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.~~

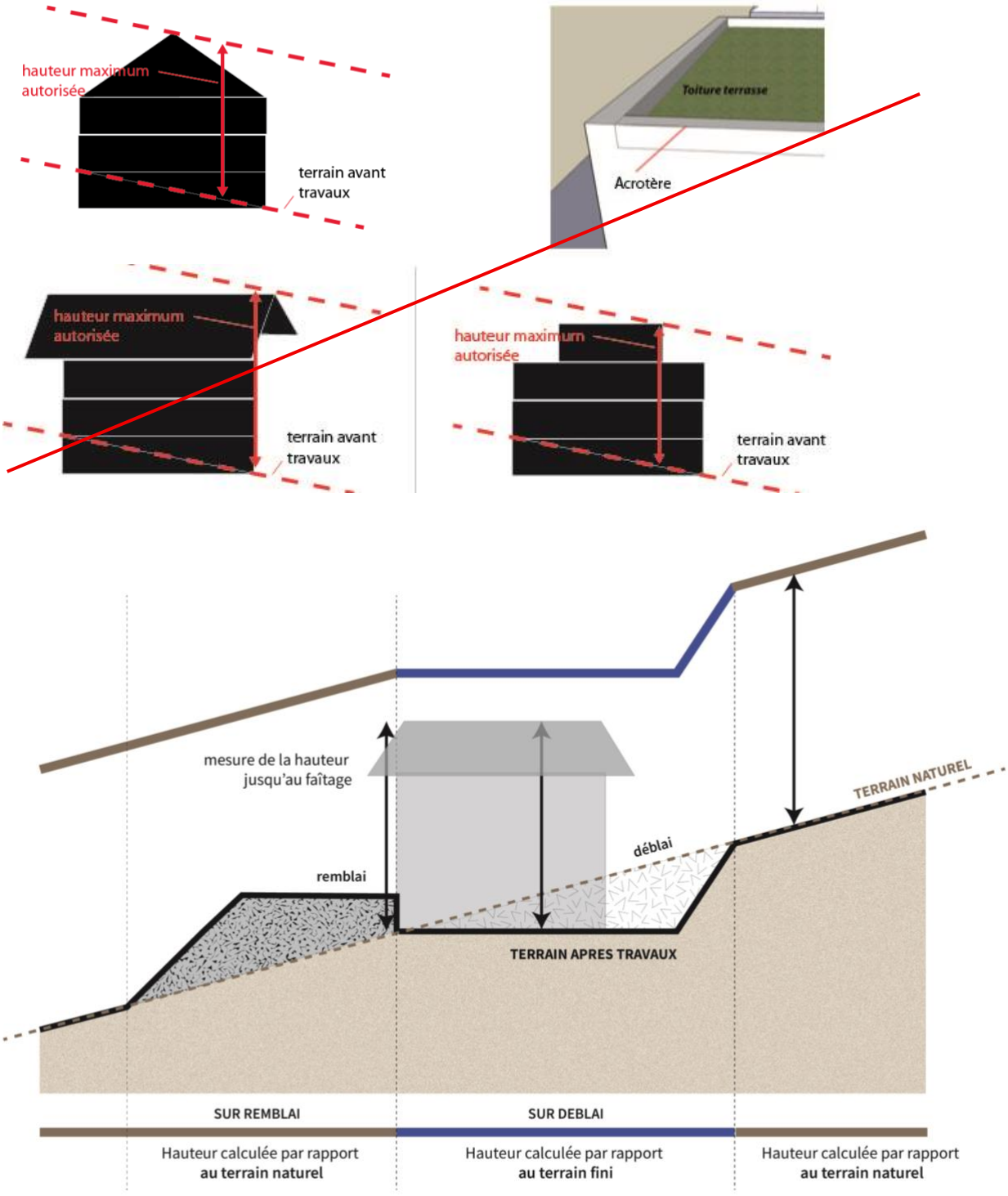


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Toutefois, les parties de façades liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur (dans la limite d'un niveau). Cette partie est limitée horizontalement à 5 mètres linéaires.

~~La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux.~~

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (dans la limite d'une hauteur de 2 m) : les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines

d'ascenseurs (dans la limite d'une hauteur de 2m maximum par rapport à la dalle haute du niveau supérieur), aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), *les panneaux solaires ou photovoltaiques.*

1. Mode de calcul dérogatoire dans une bande de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans une bande de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques :

- Dans le cas où le terrain fini après travaux présente une cote altimétrique ~~inférieure~~ supérieure à celle du terrain naturel avant travaux, la hauteur sera calculée par rapport au terrain fini après travaux.
- Toutefois, les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisées. Cette partie est limitée horizontalement à 5 mètres linéaires.

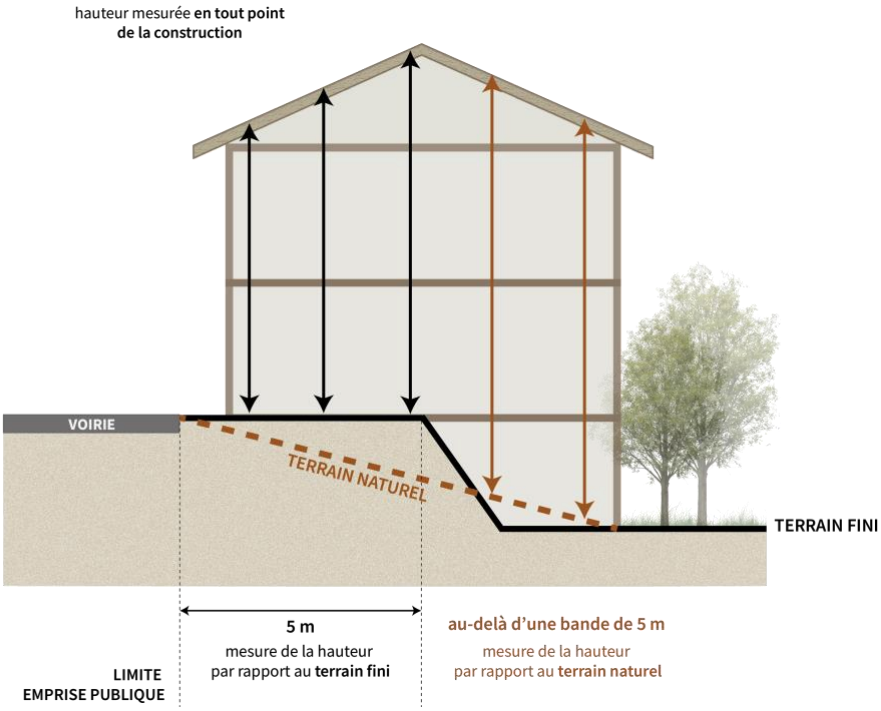


Schéma illustratif (à titre indicatif)

2. Mode de calcul dérogatoire dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant

La hauteur totale de la construction s'apprécie par rapport 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.

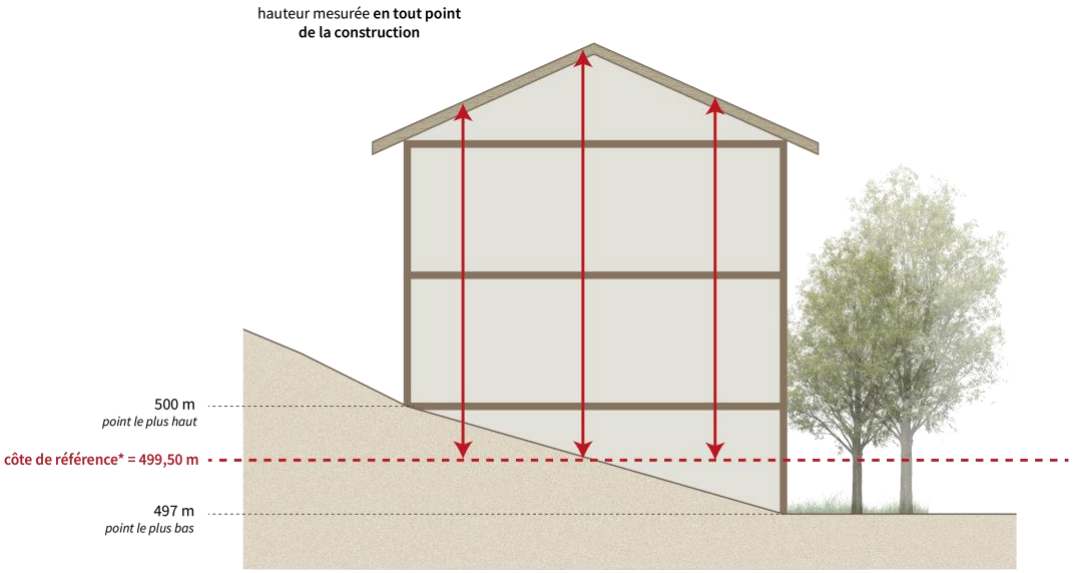


Schéma illustratif non opposable

3. Mode de calcul dérogatoire dans le cas d'une démolition ou d'une démolition partielle suivie d'une reconstruction

La hauteur totale de la reconstruction, au niveau de l'emprise au sol de la construction vouée à être démolie, s'apprécie :

- Soit par rapport aux cotes altimétriques existantes en pied de façade des constructions vouées à être démolies.
- Soit en considérant la hauteur maximum, en tout point, de la construction vouée à être démolie, comme étant la hauteur maximum autorisée pour la reconstruction.

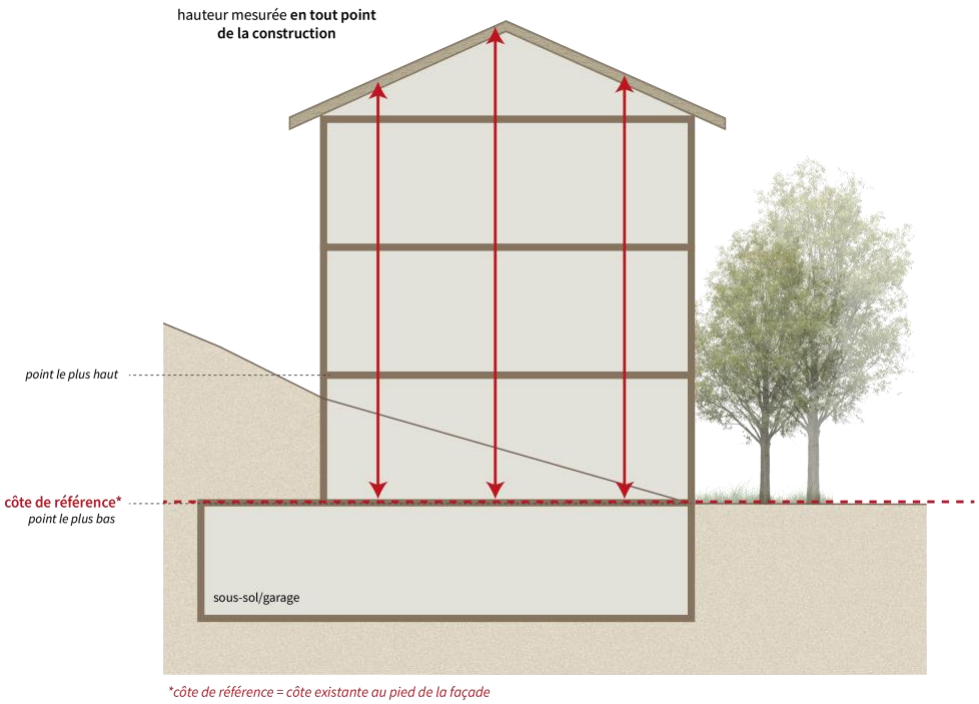


Schéma illustratif non opposable

III.3 MODALITÉS DE CALCUL DES COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (ARTICLE 4-5)

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction située dans la zone constructible.

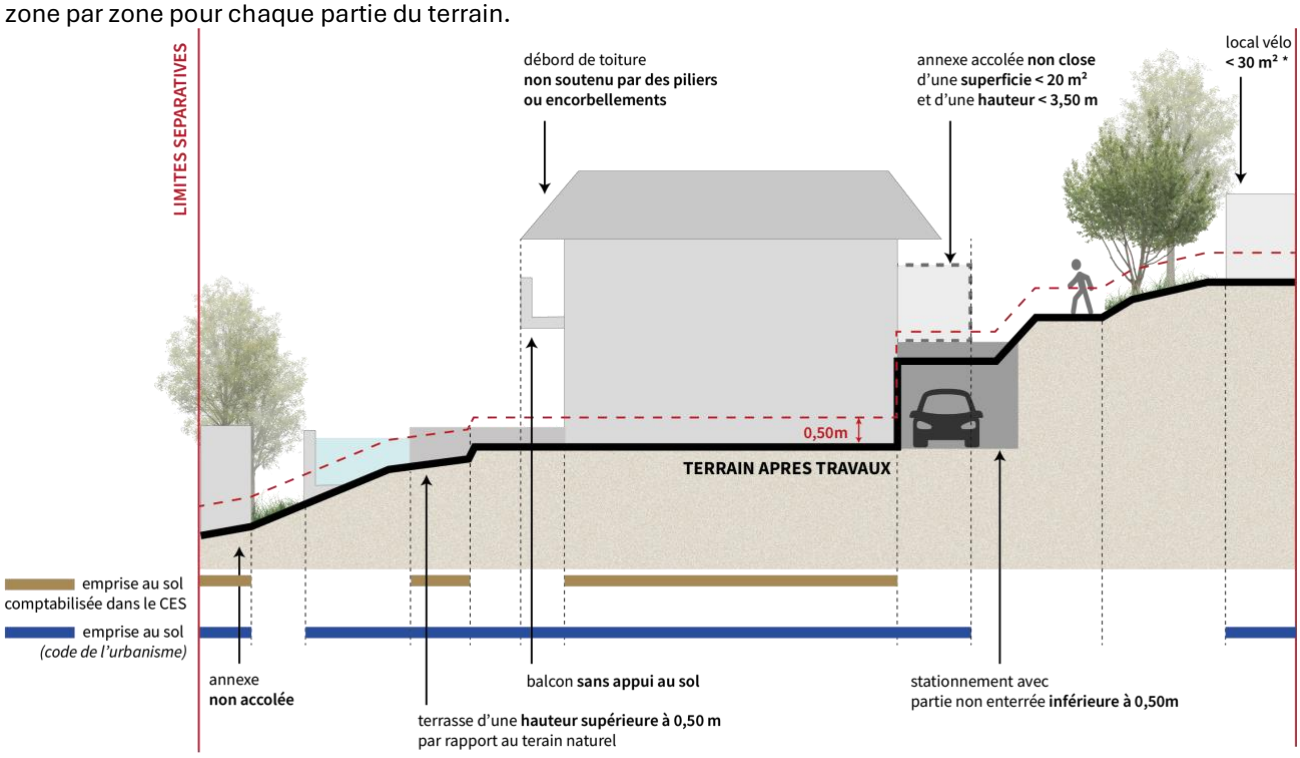
L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- les ornements (modénatures, marquises) ;
- ~~les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;~~
- les parties enterrées de la construction ;
- les terrasses de pleins pieds, donc sans surélévation du sol
- ~~les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol.~~

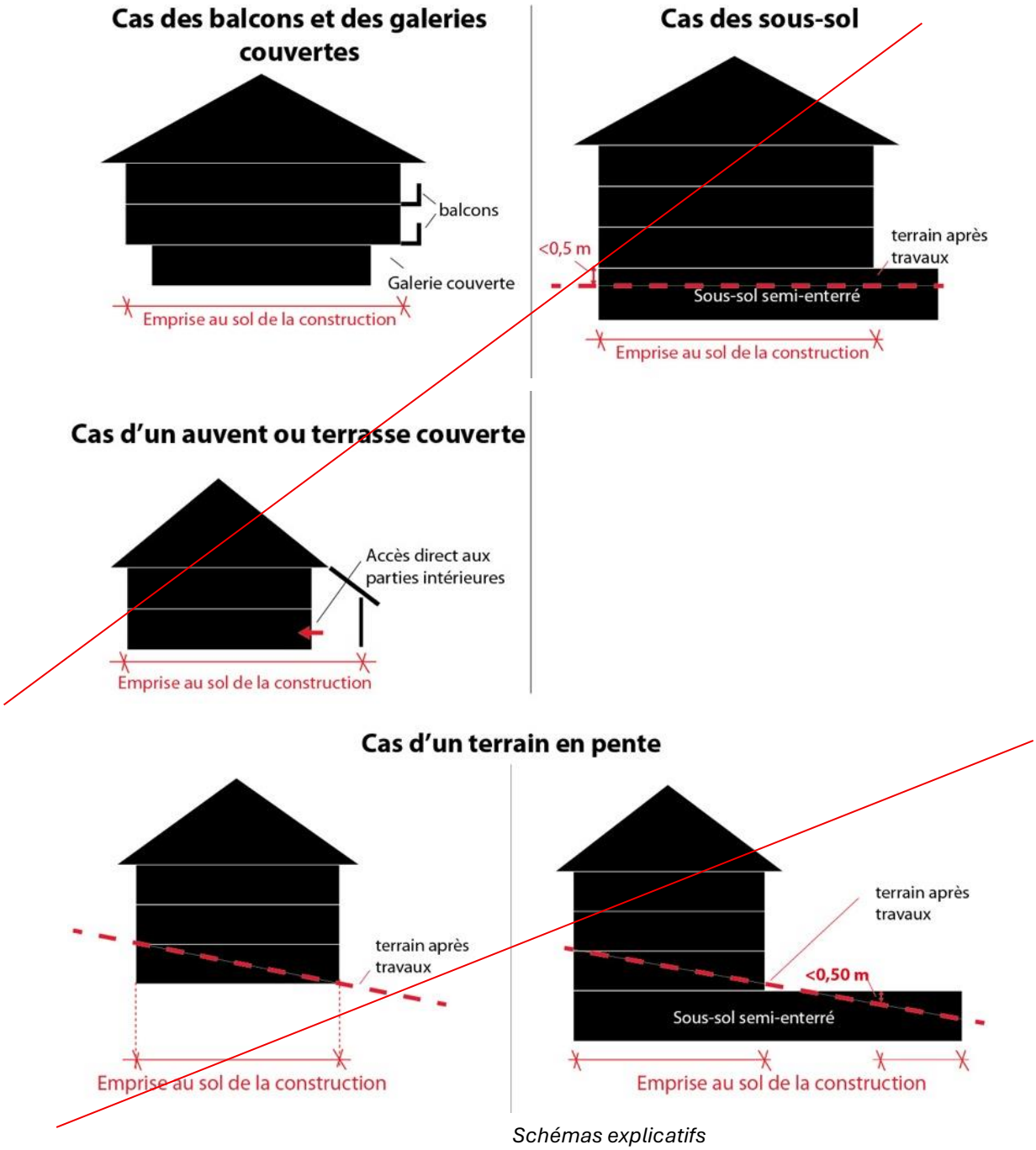
Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance :

- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol.
- les piscines ;
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.50m ;
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0.50m maximum ;
- les constructions annexes accolées non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50m et la superficie 20 m² ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme ;
- les locaux destinés aux deux-roues (cycles), dans la limite de 30m2 d'emprise au sol (prise en compte uniquement du surplus dans le calcul du CES) dans le cas d'un bâtiment de 4 logements ou plus.

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 s'appliquant aux bâtiments de 4 logements ou plus



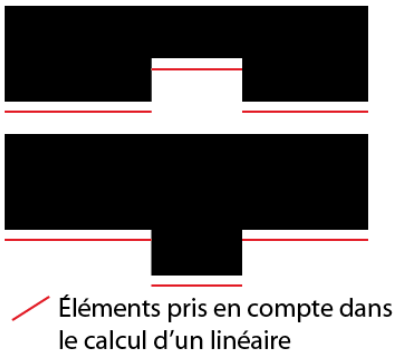
Schémas explicatifs

III.4 MODALITÉS DE CALCUL DES LINÉAIRES DE FAÇADE MAXIMUM ~~EN SECTEUR UD~~

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



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

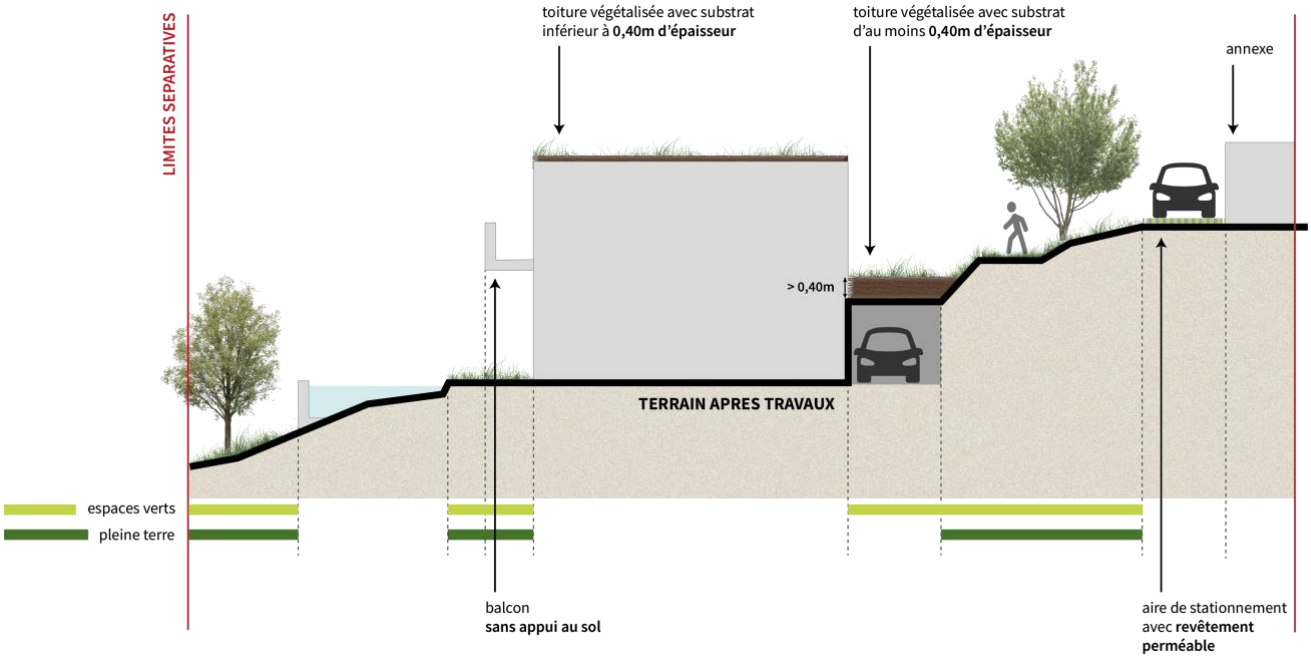
III.5 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE (ARTICLE 6-1)

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

Sont compris dans les espaces verts de pleine terre exigés :

- Les espaces verts de pleine terre définis au titre V
- Les murs de soutènement ou de remblais, ainsi que les murs de clôture ;

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



III.6 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS (ARTICLE 6-1)

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

Sont compris dans les espaces verts de pleine terre exigés :

- Les espaces verts de pleine terre définis au titre V
- Les espaces verts définis au titre V
- Les murs de soutènement ou de remblais, ainsi que les murs de clôture ;

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

III.7 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 7)

CARACTERISTIQUES GENERALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes en vigueur. Les places sont indépendantes ou autonomes, sauf cas particulier de réhabilitation et pour l'habitat individuel.

MODALITES DE REALISATION :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins, selon la forme de la parcelle et la topographie sous réserve de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement et à la sécurité du réseau viaire et d'un avis favorable des services compétents.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de bâtiments, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme :

> *« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*

Dans tous les cas, les places de stationnement devront se situer à moins de 150m de distance du terrain d'assiette, sur domaine privé ou public

Pour rappel, lorsqu'une place 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

IV : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES

IV.1 LE DOMAINE SKIABLE REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Domaine skiable

Seuls sont autorisés dans ces secteurs, nonobstant toute disposition contraire au règlement propre à la zone concernée :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au développement des pistes de ski, ainsi que les constructions et installations de production de neige de culture et les installations techniques légères.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard du fonctionnement du domaine skiable.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés si, ils sont liés à des constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au développement des pistes de ski, sous réserve d'être en mesure de justifier auprès des autorités compétentes de la nature et des volumes des terres utilisées et de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide.

De plus, en zone agricole, ces affouillements et exhaussement du sol doivent participer à une valorisation des terres agricoles. Ainsi, un suivi agronomique et une remise en état agricole des terres est obligatoire. Le potentiel agricole attendu après aménagement doit être supérieur à celui préexistant.

Toutefois, les travaux liés au domaine skiable sont interdits dans périmètres de zone humide, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

IV.2 LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET LA GESTION DES RISQUES

SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE (RESERVOIRS DE BIODIVERSITE) REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Secteurs d'intérêt écologique (réservoirs de biodiversité)

Seuls sont admis :

- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles permettent le maintien des continuités écologiques (et notamment la circulation des animaux sauvages) ;
- les travaux entrant dans le cadre de la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires à la prévention des risques naturels ;
- les travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;
- les travaux liés à des ouvrages de franchissement des cours d'eau ;
- les travaux d'aménagement d'itinéraires modes actifs ou l'élargissement de voirie existante pour des raisons de sécurité

Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont interdits, sauf lorsqu'il s'agit d'espèces envahissantes ou inadaptées (Renouée du Japon, Robinier faux-acacias ...). Ils pourront dans ce cas être remplacés par des essences locales. Les coupes à blanc sont aussi interdites, excepté pour

raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Toutefois, par exception aux dispositions ci-dessus, les défrichements, arrachages, dessouchages, coupes à blanc sont autorisées uniquement en lien avec les travaux ~~suivants :~~ autorisés.

- ~~les travaux entrant dans le cadre de la gestion forestière ;~~
- ~~les travaux nécessaires à la prévention des risques naturels ;~~
- ~~les travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;~~
- ~~les travaux liés à des ouvrages de franchissement des cours d'eau ;~~
- ~~les travaux d'aménagement d'itinéraires modes actifs.~~

Ces défrichements, arrachages, dessouchages, coupes à blanc 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.

Autres dispositions

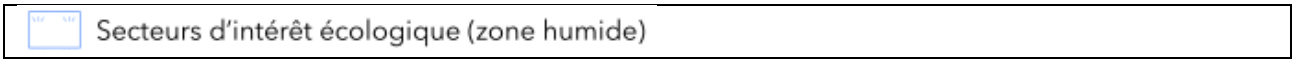
Sur une largeur minimale de 5m à partir de la partie sommitale des berges :

- aucun aménagement ne sera autorisé, hors ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures. Les cheminements cyclables et piétonniers sont aussi autorisés.
- Les clôtures visant notamment la privatisation des berges sont également interdites.

Le lit mineur du cours d'eau ne pourra pas être busé sauf impératif d'intérêt général.

Toutefois, la réalisation de mini-centrales hydroélectriques peut être autorisée par dérogation aux dispositions ci-dessus.

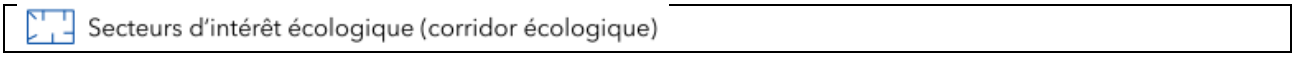
SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE (ZONES HUMIDES) REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME



Sont interdits :

- toute construction, drainage ou remblai et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides ;
- toute intervention sur les milieux qui n'entre pas dans le cadre de mesures de gestion et/ou restauration ;
- toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant.

SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE (CORRIDOR ECOLOGIQUE) REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME



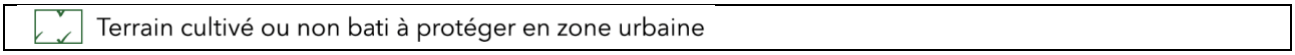
Seuls sont admis :

- les extensions mesurées des bâtiments d'habitation 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 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 herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage…) ;
- les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. 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 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

TERRAINS CULTIVES EN MILIEU URBAIN REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME



Les modifications des éléments paysagers protégés sur les plans graphiques qui feront l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques des éléments paysagers est obligatoire. Ces modifications sont rendues possibles à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les travaux, aménagements, les plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels.

SECTEURS D'INTERET PAYSAGER A PROTEGER ET VERGERS PROTEGES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Seuls sont admis :

- les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie ;
- 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 ;
- en outre, sont autorisés à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les travaux, aménagements, les plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels ;
- pour les habitations existantes :
  - les extensions si elles sont inférieures ou égales à 30 m^2 d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
  - les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 1 annexe maximum qui sera d'une superficie cumulée totale de 30 m^2 d'emprise au sol + une piscine. Cette annexe devra être situées à moins de 10 m de la construction principale ;
- la création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux pluviales ou à l'alimentation des

animaux ;

Les autres constructions et installations nouvelles sont interdites, y compris agricoles, exceptées les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Notamment, les installations de panneaux photovoltaïques et/ou solaires au sol sont interdits.

IV.3 LES CONSTRUCTIONS D'INTÉRÊT

Construction d'intérêt

Pour toute réhabilitation d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Passy (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction, **ainsi que les préconisations stipulées dans l'étude patrimoniale (annexée au présent règlement).** Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.

Excepté pour la construction d'intérêt n°198 (anciens Sanatoriums de Sancellemoz), les extensions volumétriques sont interdites à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées existantes) et le caractère architectural du bâti.
Seules les annexes non accolées sont autorisées.

Pour la construction d'intérêt n°198 (anciens sanatoriums de Sancellemoz), les surélévations du bâtiment existant sont autorisées dans les conditions fixées au règlement propre au STECAL n°5 et en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Sauf impératif de sécurité démontré, la démolition des bâtiments patrimoniaux est interdite.

IV.4 LES CHALETS D'ALPAGES

Chalet d'alpage

Conformément à l'article L.122-11 du C. Urba., la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants à la date d'approbation du PLU, ne sont admises que dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle agricole saisonnière.

L'extension limitée ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher existante régulièrement édifiée avec une surface maximum de 60 m^2 de surface de plancher ou de surface taxable, et dans la limite d'une seule extension.

Les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Leur hauteur existante doit être conservée.

Pour information :

- L'autorisation est délivrée par arrêté préfectoral, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysages et de Sites (CDNPS).

- Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis pas les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du Code de l'environnement.

IV.4 LES GRANGES DE LA PLAINE DE PASSY

☆ Grange de la plaine de Passy

Seule est autorisée la réhabilitation, sans création de surface de plancher supplémentaire, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées existantes) et le caractère architectural du bâti. Les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un lien avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, la démolition des bâtiments patrimoniaux est interdite. Pour rappel, l'autorisation d'urbanisme est délivrée après avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

De plus, pour les granges de la Plaine de Passy qui ne sont pas desservis pas les voies et réseaux, ou lorsqu'elles sont desservies par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation de changement de destination, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du Code de l'environnement.

IV.5 LES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Changement de destination possible

Seules sont autorisées :

- Dans les zones agricoles et naturelles, la réhabilitation, sans création de surface de plancher supplémentaire, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées existantes) et le caractère architectural du bâti. Les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un lien avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, la démolition des bâtiments patrimoniaux est interdite.

- Dans les STECAL, le changement de destination des bâtiments existants si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole vers les destinations autorisées dans les STECAL identifiés autorisés au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme 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, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU ;
  - 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 ;
  - le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

Pour rappel, l'autorisation d'urbanisme est délivrée après avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

IV.6 LA PROGRAMMATION

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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 ou se substituent au règlement.

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	**Application**
OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique
OAP multisite	Périmètre identifié au document graphique

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les OAP sectorielles concernées

Tout programme de logement devra comporter une part de la surface de plancher générée à usage de logements sociaux pérennes.

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, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Les OAP concernées :

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme		
L1	Chedde centre	40% de logements sociaux en nombre et en surface de plancher
L6	Plateau d'Assy	35% de logements sociaux en nombre et en surface de plancher

Dans l'OAP multisite de densité, il est exigé 35% de logement social par opération.

La zone 2AU est aussi concernée :

L8	Champlan-Chavouents	30% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface de plancher

Complémentairement, sur l'ensemble des secteurs UA, UB, UC et UD :

Tout programme de logement comportant au moins 6 logements et/ou supérieure ou égale à 500 m^2 de surface de plancher est soumise à l'obligation de réaliser au moins **35%** de la surface de plancher d'habitat générée et du nombre de logement à usage de logements sociaux pérennes.

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, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Sont pris en compte pour la création de logements :

- la création de surface de plancher à destination d'habitation que ce soit en construction neuve ou soit dans un volume existant ;
- le changement de destination de surface de plancher vers l'habitat ;
- la somme des deux situations, appréciée à l'échelle globale du projet, dans le cadre d'un projet comprenant à la fois la création de surface de plancher d'habitat et le changement de destination d'une surface de plancher existante vers l'habitat.

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

Qu'entend le règlement par logement social pérenne ?

Le logement social pérenne au sens du règlement regroupe le logement locatif social pérenne et le logement en accession sociale pérenne.

Est considéré comme logement locatif social pérenne les logements faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'Aide Personnalisée au Logement (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.

Est considéré comme un logement en accession sociale pérenne un logement de type Bail Réel Solidaire (BRS).

LINEAIRES « COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES » DEFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME

×××× Diversité commerciale

Afin de favoriser la **mixité urbaine et dans le secteur 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, en rez-de-chaussée, des locaux ~~à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de bureaux, d'hébergement hôtelier et touristique » ou à usage d'équipement collectif~~**, en **~~rez-de-chaussée~~ relevant des sous-destinations, autorisées dans le règlement propre au secteur concerné, relevant des destinations « commerces et services » et/ou « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;**
- 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~~ de plancher relevant de la destination « commerces et services »,** le bâtiment **après aménagement devra proposer une surface ~~à vocation d'activité commerciale ou de service~~ de plancher relevant de la destination « commerces et services », au minimum équivalente** à la surface ~~commerciale~~ de plancher relevant de la destination « commerces et services » existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface ~~à vocation commerciale ou de service~~ de plancher relevant de la destination « commerces et services », se trouvait au rez-de-chaussée, la surface de plancher équivalente ~~attribuée aux commerces ou aux services~~ relevant de la destination « commerces et services » devra également se situer en rez-de-chaussée ;
- le **changement d'usage ou de destination est interdit.**

V : DÉFINITIONS

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

ALIGNEMENT
L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.
Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.
Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

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 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.
Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

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

BATIMENT
Construction couverte et close.

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

CHEMIN RURAL
Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).
Toutes utilisations d'un chemin rural, propriété privée de la commune devra faire l'objet d'une servitude de passage
Les chemins ruraux peuvent être utilisés comme accès après accord de la commune s'ils présentent des caractéristiques suffisantes pour desservir les propriétés.

CLOTURE A CLAIRE-VOIE
Clôture à jour qui présente des vides (grille, grillage, ...). Les vides doivent représenter au moins 30% de la clôture et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

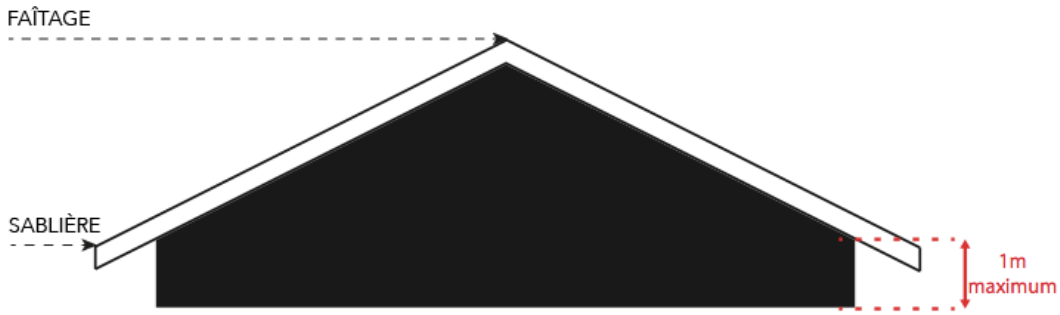
CONSTRUCTION
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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 DEMONTABLE
Une construction démontable est une installation sans fondation, disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Ces constructions ainsi que leur équipements extérieurs, sont à tout moment, facilement et rapidement démontables.

CONSTRUCTIONS MITOYENNES (OU ACCOLEES)
Deux volumes mitoyens sur au moins 50% du linéaire de façade considéré et présentant une harmonie architecturale.

COMBLE
Les combles correspondent au dernier niveau générateur 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.



CONSTRUCTION ET INSTALLATION NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF
Établissement dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

De manière générale, cette notion comprend également :

- les installations, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (les stations de transformation EDF, les arrêts de transports en commun, les locaux de stockage des déchets, les stations de pompage, réservoir d'eau, etc.) ;
- les réseaux ayant un intérêt collectif (équipements d'infrastructure) ;
- Les constructions nécessaires à l'exécution de la mission de services publics gérés par une personne publique ou privée.

DEMOLITION
La démolition a pour objet de faire disparaitre en totalité ou en partie une construction, et pour effet de le rendre impropre à sa destination.

DEMOLITION PARTIELLE

La démolition partielle a pour objet de faire disparaitre en partie une construction, sans avoir pour effet de le rendre impropre à sa destination.

DEPOT DE VEHICULES

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

ELEMENTS TECHNIQUES ET DECORATIFS

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

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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.

ENROCHEMENTS DE TYPE CYCLOPEENS

Qualifie des blocs de pierre de très gros calibre (maximum 1 m x 1 m) apposés les uns par rapport aux autres et destinés à subir des efforts en compression, servant également de fondation.

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 PERMEABLES

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux pluviales dans la nappe phréatique. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable. Sont compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables précisés ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables;
- les murs de soutènement.

ESPACE VERT

Ensemble des espaces libres au sol fini végétalisés (pelouse et/ou plantations), y compris sur une partie enterrée de construction, sous réserve d'être recouverte de terre (à l'exclusion de tout autre matériau) sur une épaisseur de 0,40m minimum.

ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

Un espace vert de pleine terre un espace végétalisé (surfaces enherbées, engazonnées, recouvertes de plantes tapissantes ou couvre-sol, animées par des arbustes et arbres, ouvrages et systèmes de collecte et traitement des eaux pluviales réalisés à ciel ouvert et végétalisés sans film d'étanchéité) **en continuité directe avec la terre naturelle.**

Ainsi, une surface est considérée de pleine terre lorsqu'elle ne supporte aucune construction (que ce soit au sol ou en sous-sol) et aucun revêtement/couverture (voirie, terrasse, accès, ...). Cette surface doit permettre la libre infiltration des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ouvrages enterrés de rétention des eaux pluviales, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace vert de pleine terre.

Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur

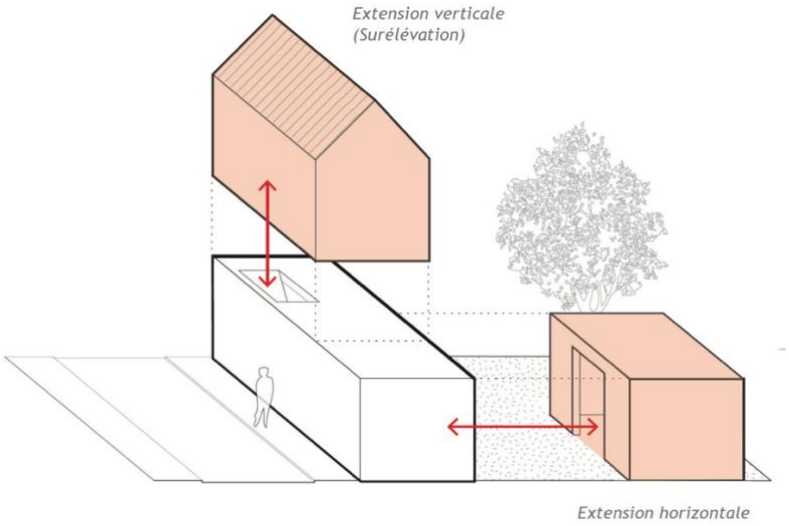
exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique.

EXHAUSSEMENT (OU REMBLAIS)

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 de la surface de plancher et/ou du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale et 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 encore dans le volume existant.



Exemples de possibilités d'extensions

EXTENSION LIMITEE ~~(TRAME IDENTIFIEE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)~~

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

FAITAGE

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

LIMITES SEPARATIVES

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

LOCAUX ET EQUIPEMENTS 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.

LUCARNE

Ouverture en toiture, composée d'une façade verticale, abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

MUR OU FAÇADE PIGNON

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

QUINCONCE (IMPLANTATION EN)

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

REGLE ALTERNATIVE

Une règle alternative désigne une règle différente qui **peut remplacer** la règle générale.

REGLE COMPLEMENTAIRE

Une règle complémentaire désigne une règle spécifique qui **s'ajoute** à la règle générale.

REGLE PARTICULIERE

Une règle particulière désigne une règle différente qui **remplace** la règle générale.

REHABILITATION

Travaux de l'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

RENOVATION

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 des intempéries l'usure etc. La rénovation ne doit pas t'être confondu avec la réhabilitation, par ailleurs la rénovation nécessite le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage

RESTAURATION

Rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif ce qui peut impliquer la démolition de partie rapportée

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article ~~L145-1~~ 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 8 du règlement de la zone concernée.

SOUS-DESTINATIONS

« Exploitation agricole »	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, à des fins d'activités professionnelles. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Critère de définition d'une exploitation agricole (source Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc) Les critères de définition d'une exploitation agricole sont précisés dans l'additif au rapport de présentation relatif à la modification simplifiée n°1 du PLU. L'appréciation de ces critères, ainsi que les cas particuliers feront l'objet d'un avis des services compétents
« Exploitation forestière »	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière à des fins d'activités professionnelles
« 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 commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
« Restauration »	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
« Commerce de gros »	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
« Activité de service où s'effectue l'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 et accessoirement la présentation de biens.
« Hébergement hôtelier et touristique »	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
« 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. Elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elles comprennent notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
« Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	Equipements 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 »	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
« Autres équipements recevant du public »	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au

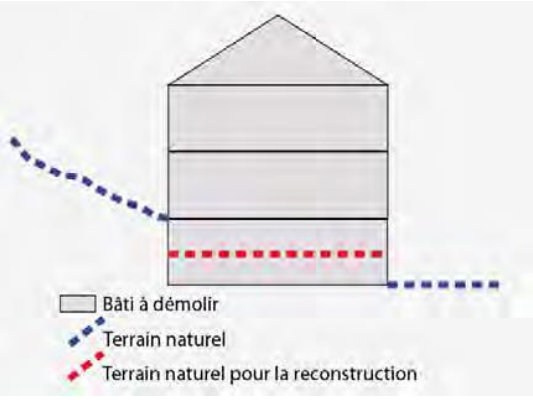
	sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
« Industrie »	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
« Entrepôt »	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
« Bureau »	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
« Centre de congrès et d'exposition »	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

TERRAIN NATUREL AVANT TRAVAUX

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.

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)*~~

TOITURE PLATE

Toiture non accessible composée d'un seul pan présentant une pente très légère, ou pas de pente.

TOITURE TERRASSE

Type de toiture plate accessible à usage d'agrément et d'espace de vie. La toiture du dernier niveau d'une construction ne peut pas être considérée comme une toiture terrasse.

SECTEURS URBAINS MIXTES

CARACTERE DE LA ZONE :

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

Cette zone comprend :

- **Secteurs UA, correspondant au centre des polarités**

Zone à vocation mixte accueillant principalement de l'habitat ainsi que des activités économiques non nuisantes et des services.

- **Secteurs UB, correspondant aux espaces de confortement**

Zone à vocation mixte accueillant principalement de l'habitat ainsi que des activités économiques non nuisantes et des services.

- **Secteurs UC, correspondant aux hameaux historiques**

Zone à vocation principalement résidentielle accueillant de l'habitat.

- **Secteur UD, correspondant aux secteurs périphériques, au développement limité**

Zone à vocation résidentielle accueillant principalement de l'habitat.

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

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

Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales).

ARTICLE U1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

SECTEURS URBAINS MIXTES

	UA	UB	UC	UD
HABITATION				
Logement	A	A	A	A
Hébergement	A	A	A	A
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	C	C	C	C
> **<u>En UA et UB :</u>** L'artisanat et le commerce de détail si liés à une activité de service de proximité non nuisante pour le voisinage et si inférieurs à 150m² de surface de plancher. Pour ceux déjà existants à la date d'approbation du PLU, 50m² d'extension en une seule fois sont autorisés. > **<u>En UC et UD :</u>** L'artisanat et le commerce de détail si liés à une activité de service de proximité non nuisante pour le voisinage et si inférieurs à 100m² de surface de plancher. Pour ceux déjà existants à la date d'approbation du PLU, 50m² d'extension en une seule fois sont autorisés.				
Restauration	A	A	A	A
Commerce de gros	I	I	I	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A	C	C
> Les activités de services où s'effectue l'accueil du public si inférieurs à 100m2 de surface de plancher par unité créée. Pour celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU, 100m2 d'extension en seule fois sont autorisés.				
Hébergement hôtelier et touristique	A	A	A	A
Cinéma	A	I	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	C	C	C	C
* Les établissements si les réseaux, les stationnements sont en nombre et en capacité suffisants et que les espaces récréatifs qui y sont liés sont en proportions adaptées avec l'occupation du sol autorisée.				
Salles d'art et de spectacles	A	I	I	I
Equipements sportifs	I	I	I	I
Autres équipements recevant du public	A	A	A	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	C	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	I
Bureau	A	A	A	A
Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	I	I	I	I
Exploitation forestière	I	I	I	I

ARTICLE U2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

2-1/ USAGES DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

- Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
    - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
    - les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les bâtiments abritant une activité inscrite (soumise à enregistrement et déclaration) sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

2-2/ USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

- l'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- 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 ;
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

2-3/ USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de soutènement, quelle qu'en soit la technique constructive (hors enrochement cyclopéen), sont autorisés à condition de présenter une hauteur inférieure ou égale à ~~2 mètres~~ 1 mètre par rapport au terrain ~~aménagé~~ naturel. Cette hauteur est portée jusqu'à 2,50 m pour les cas de création de parkings en souterrains ou pour des raisons techniques.
  Les ouvrages successifs sont autorisés, si distants de 1 mètre minimum.

  Pour les soutènements liés à une voie, cette hauteur est portée à 1,50 mètre. Toutefois, cette limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif.

- Les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :
    - **Cas des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées** (y compris lorsqu'elles sont enterrées)

Lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou installations autorisées :

- Les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas ~~1 mètre~~ 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel, hors fondations des constructions. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées.

Les dispositions ci-dessus qui concernent les mouvements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour la réalisation desquels les exhaussements et affouillements de sol ne sont pas réglementés.

- **Cas des exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à des constructions ou installations autorisées**

  Lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à des constructions ou installations autorisées, les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas ~~1 mètre~~ 2 mètres par rapport au terrain naturel et les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Se référer au titre IV des dispositions générales

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Se référer au titre IV des dispositions générales

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AU DOMAINE PUBLIC

4-1-1 REGLE GENERALE

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum :

- **En secteurs UA, UB, UC**, de 3 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.
- **En secteurs UD**, de 5 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de :

- 25m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en S (Structurant) : RD 1205 – RD902 –RD 339 – RD39 en partie – RD13 en partie ;
- 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en E (Economique) ou L (Local) : RD39 pour partie – RD13 pour partie – RD 43 – RD199.

4-1-2 REGLE PARTICULIERE N°1

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les voies ne dépasse pas 12 m.

4-1-2 REGLE PARTICULIERE N°2

Le recul est également de **5m** pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie **et les entrées/sorties**.
Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

4-1-3 REGLE ~~PARTICULIERE~~ ALTERNATIVE N°1

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.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation

publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

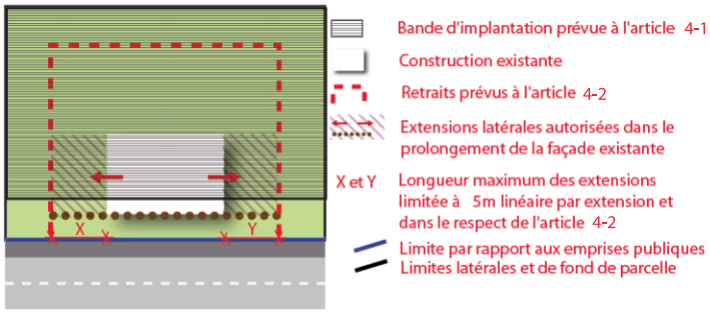
4-1-4 REGLE ALTERNATIVE N°2

Les extension verticales des bâtiments existants sont autorisés, nonobstant leur implantation actuelle.

Les extensions latérales des bâtiments principaux existants peuvent être autorisées en dérogation des dispositions prévues au 4.1.1, 4.1.2 à condition :

- qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant ;
- qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

Schéma illustratif non opposable

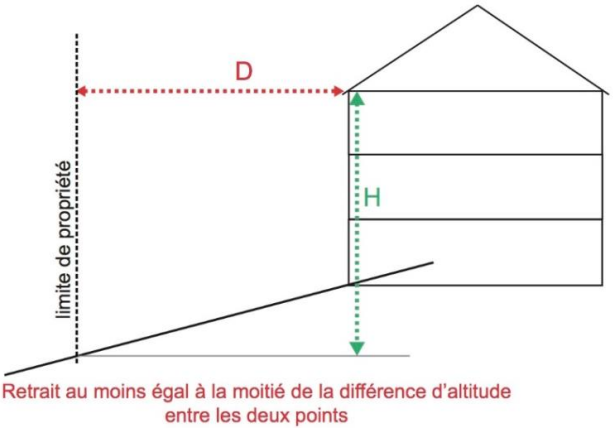


4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1 Aucune règle n'est imposée aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4-2-2

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



D> ou = H/2 et au moins 4 mètres

Cette disposition ne s'applique pas :

- dans le cas de constructions mitoyennes. Dans ce cas une implantation en limite est autorisée.

- dans le cadre de l'emploi de la règle 4-4-4, ou 4-4-5 ou 4-4-6. Dans ce cas, le recul exigé est égal à celui exitant avant la surélévation.

4-2-3 ~~**Pour les parties enterrées des constructions,**~~ **En dehors de l'emprise des constructions autorisées et des accès :**

Une bande de pleine terre de **2m** devra être maintenue vis-à-vis des limites séparatives, y compris pour les parties enterrées de type stationnement souterrain.

4-2-4

Les bâtiments annexes accolés ou non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- Leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
- La longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12m.

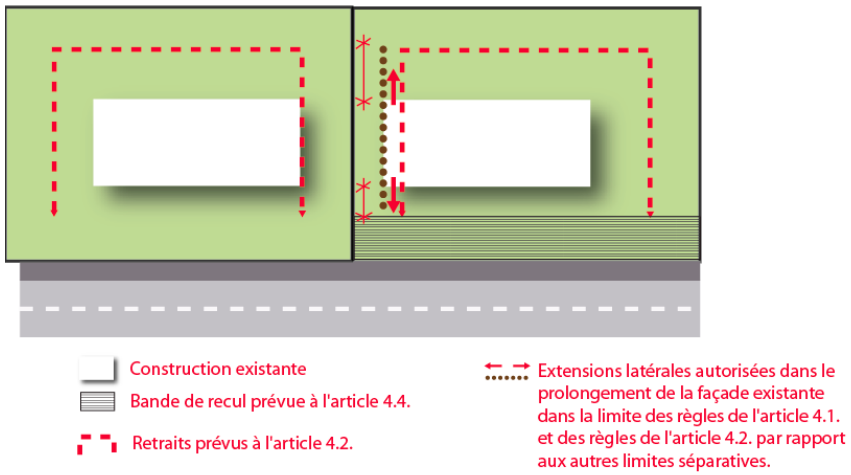
Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les piscines, un retrait minimal de 3 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

4-2-5 **REGLE ALTERNATIVE N°1**

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies dans la règle générale : 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.

Schéma illustratif non opposable

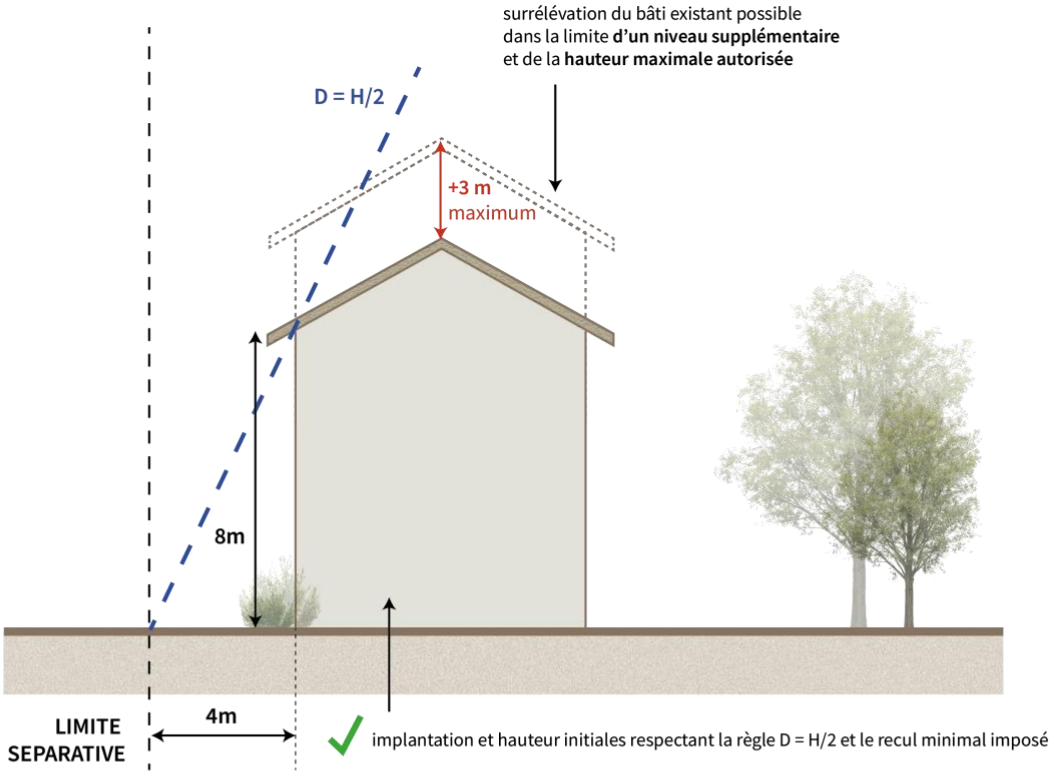


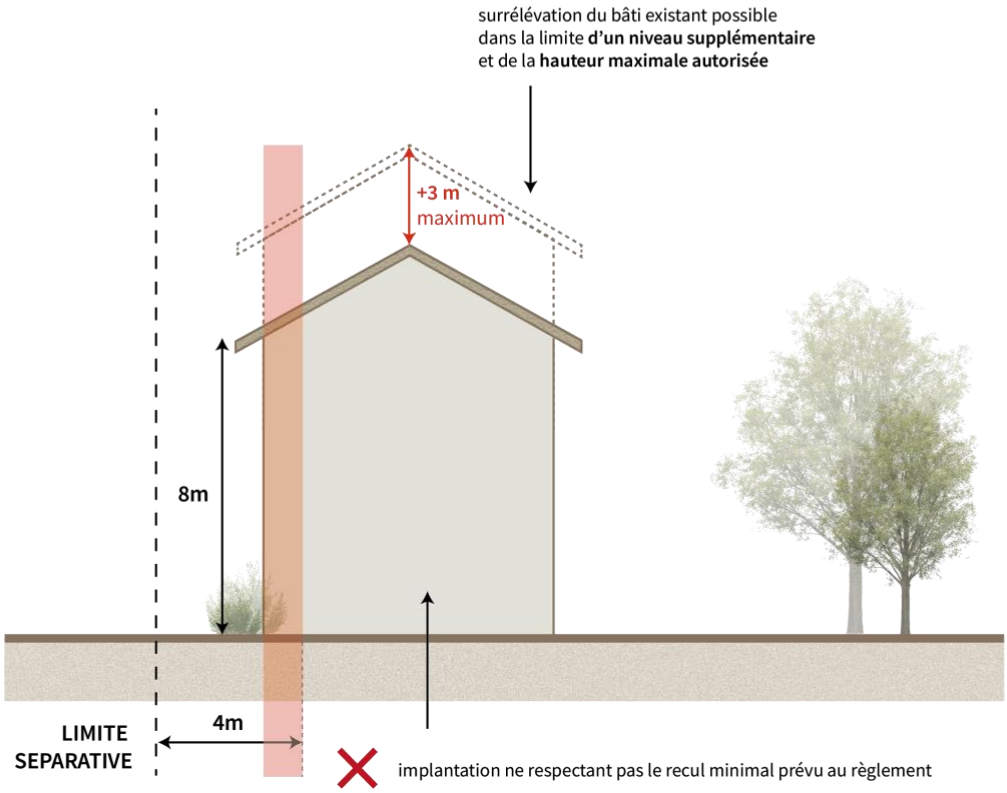
4-2-6 **REGLE ALTERNATIVE N°2**

Pour les extensions par surélévation des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU, la règle générale de recul ne s'applique pas. La surélévation est limitée à 3 m, sous réserve du respect de la règle n°4-4 et de la règle n°5-2.

Cette disposition s'applique aux bâtiments principaux :

- implantés dans les marges de recul définies dans la règle générale
- qui respectent la règle générale, mais qui ne peuvent pas se surélever du fait de l'application de la règle 4-2-2.


surrélévation du bâti existant possible
dans la limite d'un niveau supplémentaire
et de la hauteur maximale autorisée
D = H/2
+3 m
maximum
8m
LIMITE
SEPARATIVE
4m
implantation et hauteur initiales respectant la règle D = H/2 et le recul minimal imposé


surrélévation du bâti existant possible
dans la limite d'un niveau supplémentaire
et de la hauteur maximale autorisée
+3 m
maximum
8m
LIMITE
SEPARATIVE
4m
implantation ne respectant pas le recul minimal prévu au règlement

4-2-7 REGLE ALTERNATIVE N°3

Pour les démolitions partielles suivies d'une reconstruction, l'implantation par rapport aux limites séparatives du bâtiment initial peut être conservée pour l'ensemble du projet.

4-2-8 REGLE ALTERNATIVE N°4

En secteur UA uniquement, Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite :

- lorsqu'ils jouxtent une construction existante, érigée en limite mitoyenne, d'une hauteur comparable.
- Dans le cas de constructions simultanées, où seules les limites externes sont étudiées.

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

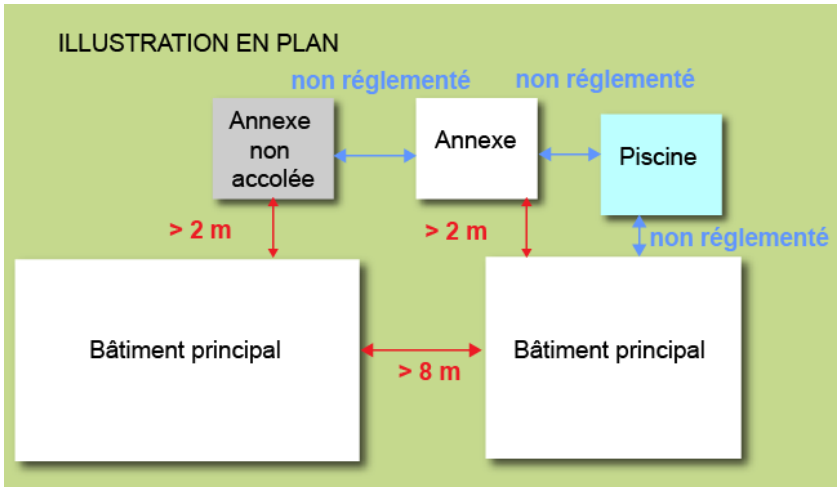
La distance entre deux bâtiments principaux (existants ou nouveaux) ne peut être inférieure à 8 mètres.

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 pas :

- entre une piscine et la construction principale,

- entre annexes.



4-4/ HAUTEUR

4-4-1

La hauteur d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4-4-2 REGLES GENERALES

En secteurs UA :

La hauteur ne doit pas dépasser 13 m maximum. Des dérogations pour des raisons techniques et pour les stationnements enterrés seront autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
~~Le nombre de niveaux est limité à R + 2 + Combles.~~

Dans le cas de toitures plates et de toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser 8 m.

En secteurs UB :

La hauteur ne doit pas dépasser **12 m maximum**. Des dérogations pour des raisons techniques et pour les stationnements enterrés seront autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
~~Le nombre de niveaux est limité à **R + 2 + Combles**~~

Dans le cas de toitures plates et de toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser **8 m.**

En secteurs UC et UD :

La hauteur ne doit pas dépasser **11 m maximum**. Des dérogations pour des raisons techniques et pour les stationnements enterrés seront autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
~~Le nombre de niveaux est limité à **R + 2 + Combles**~~

Dans le cas de toitures plates et de toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser **8 m.**

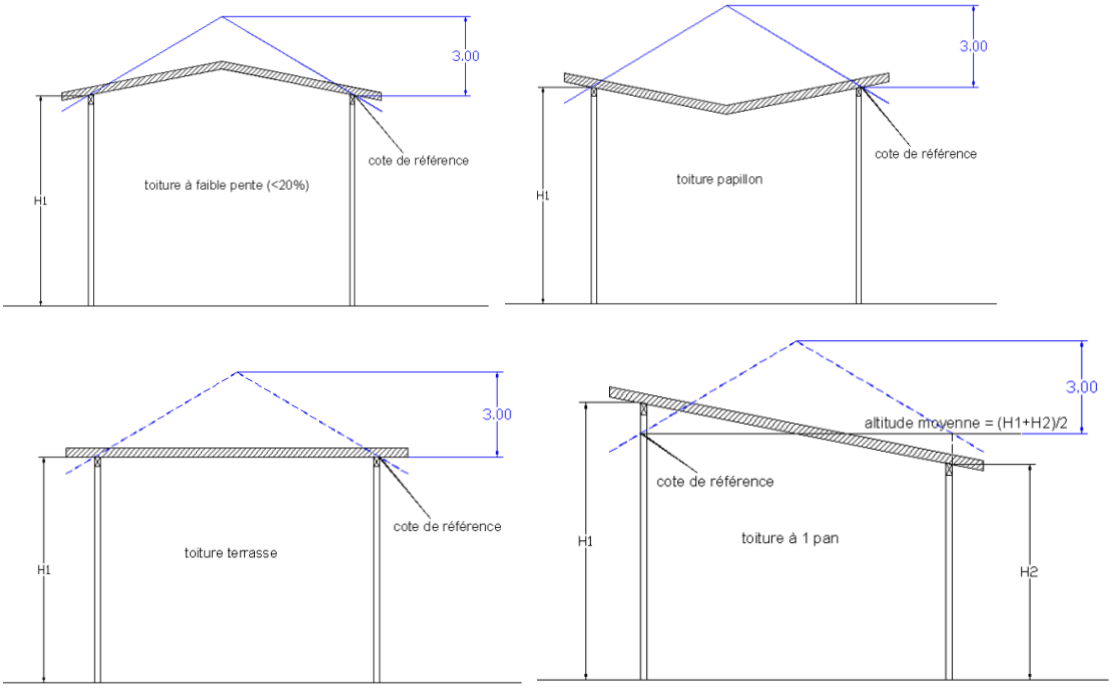
4-4-3 REGLE PARTICULIERE N°1

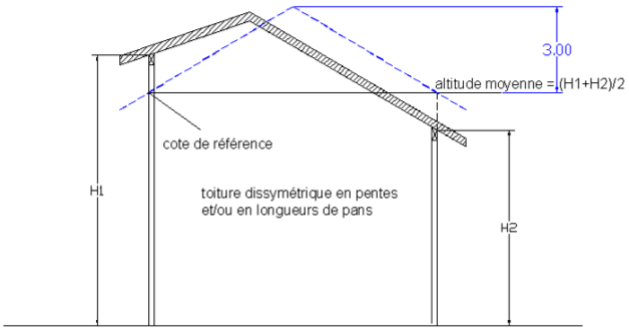
De plus, au titre de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme, une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux. **En ce sens, la hauteur pourra être majorée dans la limite de 30**%.

4-4-4 REGLE ALTERNATIVE N°1, DANS LE CAS D'UNE TRANSFORMATION DE TOITURE EXISTANTE

La hauteur maximum de la zone pourra être dépassée dans la limite de l'application des règles ci-dessous.
Dans le cas de transformation de toitures terrasse ou de toitures à 2 pans à très faible pente (inférieure à 20 %) ou de toits papillon en toitures à 2 pans : La cote de référence de bas de pente imposée est définie conformément aux croquis ci-dessous.

Dans le cas de transformation de toitures à 1 pan, de toitures à 2 pans dissymétriques et de toitures à plus de deux pans transformées en toiture à 2 pans : La cote de référence imposée sera la moyenne d'altitude entre les hauteurs la plus haute et la plus basse de pannes sablières (ou chainage) existants.





Dans tous les cas définis ci dessus, la hauteur du faîtage résultera de l'application des pentes définies dans les articles 5 propres à chaque zone, étant précisé que :

- dans l'hypothèse d'un dépassement de la hauteur maximale de la zone, la différence de niveau entre la cote de référence et le point le plus haut de la toiture ne doit pas dépasser 3m.
- dans le cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 20 mètres, le sens du faîtage principal devra être parallèle à celui de la plus grande des façades.
- Dans le cas d'une construction comportant plusieurs égouts de toit, il sera fait application de la règle au droit de chacun de ses égouts.

4-4-5 REGLE ALTERNATIVE N°2

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU :

- Dans le cas d'un bâtiment disposant ou non d'une toiture à deux pans, une extension en prolongement de la toiture existante est autorisée, sous réserve que le linéaire total de cette toiture n'excède pas 25 mètres.

4-4-6 REGLE ALTERNATIVE N°3

Pour les démolitions partielles suivies d'une reconstruction, la hauteur du bâtiment initial peut être conservée sur l'ensemble du projet.

4-5/ EMPRISE AU SOL

En secteurs UA~~e et UC~~ :

Non règlementé.

En secteurs UB :

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 0,25.
La règle quantitative ne peut avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.
Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics.

En secteurs UC et UD :

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 0,18.

La règle quantitative ne peut avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.
Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics.

ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Un repère identifié sur le plan de zonage définit la limite entre la plaine et le coteau.
En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.
Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

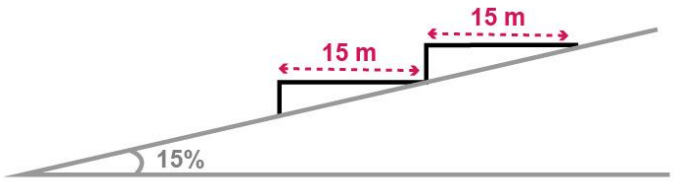
5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

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

De plus, dans les coteaux :

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

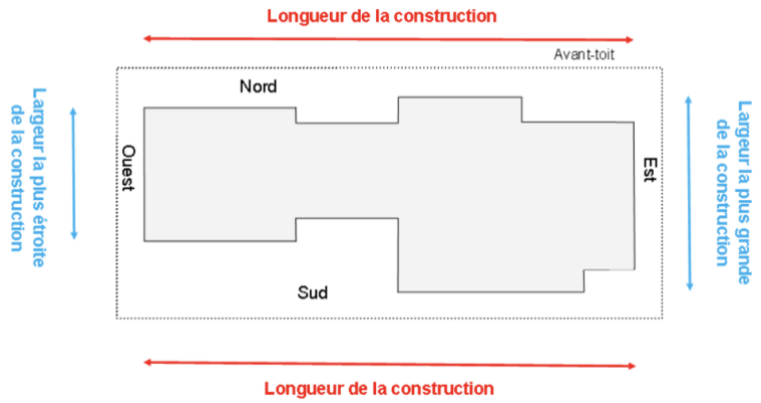


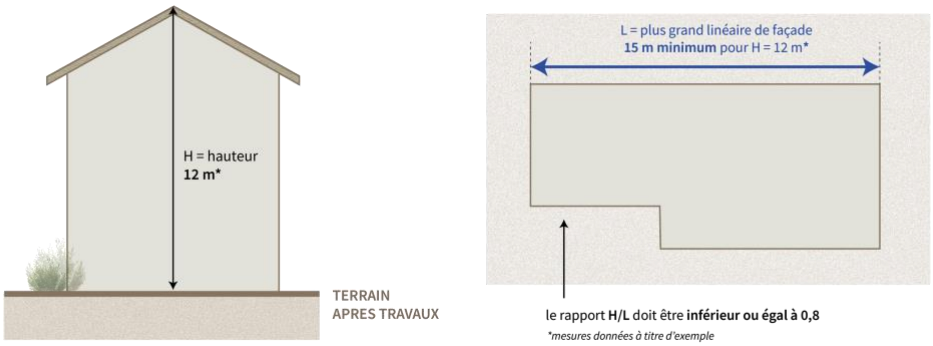
Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux, les voies en pied de talus et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Rappel : les soutènements hors voirie sont limités à 1 m

5-2/ LINEAIRES DE FAÇADE

Dans le cadre d'une extension (hors extension limitée) ou d'une construction nouvelle, le rapport entre la hauteur (depuis le terrain après travaux) et le plus grand linéaire de façade doit être au maximum de 0,80.





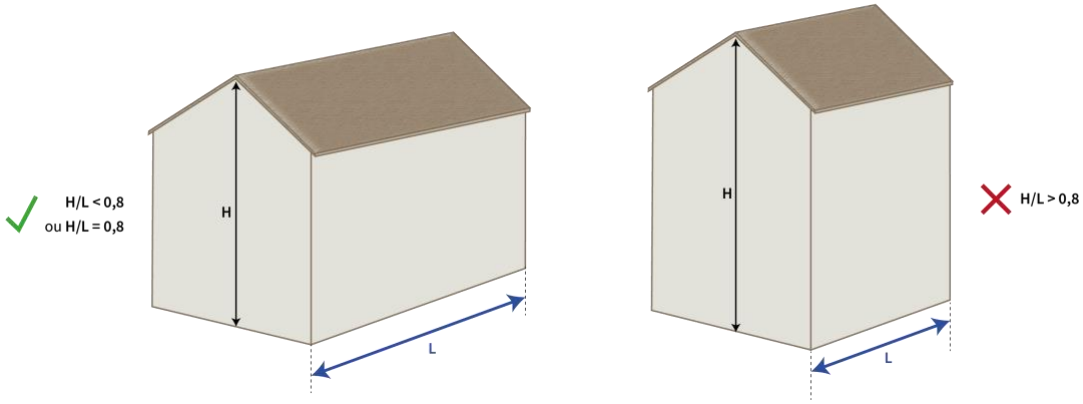


*Schéma illustratif **non opposable***

Complémentairement en secteur UD uniquement, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 20 m maximum.

5-3/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour toute construction ~~neuve~~ :

- il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des bâtiments existants, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.
- L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, béton, etc. ;
- Pour les façades, les teintes vives sont interdites ; il devra être privilégié l'emploi de tons clairs, sable et pierre de pays

- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades ;
- Les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

De plus, pour toute construction dans les coteaux :

- ~~l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc. ;~~
- l'usage d'un bardage bois sur le tiers supérieur à minima de la façade est recommandé. Pour les bardages bois, les teintes claires sont interdites. Le vieillissement naturel est accepté.
- ~~pour les façades : les teintes vives sont interdites ; il devra être privilégié "l'emploi de tons clairs, sable et pierre de pays~~
- ~~les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades ;~~
- ~~les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.~~

De plus, pour toute construction dans la plaine :

- ~~l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc. ;~~
- ~~les teintes vives sont interdites ;~~
- ~~les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades ;~~
- ~~les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.~~
- Les teintes claires sont recommandées

5-4/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les toitures seront à deux pans de forme simple. Toutefois, un pan est autorisé dans le cadre d'extension et de réalisation d'annexe inférieure à 20 m2 sous réserve d'une bonne intégration.

Les pentes de toiture seront comprises :

- En secteur UA, UB, UC, entre 35% et 55%
- En secteur UD, entre 30 % et 50 %.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation, extension ou annexe accolée d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 1 m. Toutefois, ces débords pourront être ramenés à 0,40 m pour constructions de moins de 20 m2 d'emprise au sol.

De plus, dans les coteaux :
Les toitures terrasses et les toitures plates sont interdites.
L'orientation du faîtage des bâtiments doit être celle de la majorité des faîtages environnants. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

~~Sous réserve d'être végétalisées et d'une bonne intégration paysagère, les toitures terrasses et à un seul pan sont autorisées.~~

~~En outre, elles~~ Toutefois, les toitures plates sont autorisées, qu'elles soient végétalisées ou non dans l'un des cas suivants :

- éléments restreints de liaison ;
- dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents,

vérandas, etc.).

De plus, dans la plaine :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures plates sont autorisées si ~~elles seront~~ végétalisées ~~obligatoirement~~ pour toute construction ~~dont la hauteur est supérieure à 10m,~~ avec une épaisseur de substrat de 0,40 m minimum.

Les matériaux de couverture
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des bâtiments voisins.

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines, de vérandas ou de pergolas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.

Les balcons et terrasses
Les balcons devront être couverts par des débords de toiture à l'exception des façades pignons. Seules les terrasses hors-sol sont limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses sur terrain naturel ou sur terrain fini.
Les terrasses hors-sol ne peuvent pas excéder 3 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant terrassement.

5-5/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

Hauteur des clôtures

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur des clôtures, mur bahut inclus s'il en existe un, est de 1,60 m maximum avec au moins 30% de claire-voie. Des dérogations pour des raisons techniques pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Par ailleurs, cette hauteur est majorée à 2m pour les autres sous destinations autorisées. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

L'implantation des dispositifs de clôtures (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité en approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la côte de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Composition des clôtures

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caducs. (liste annexée au présent règlement).

De plus, dans les coteaux :

Dans le cas de terrains présentant plus de 15% de pente, les murs bahut peuvent être autorisés uniquement en terrasse.

5-6/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.

- Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés, sous réserve de présenter une teinte se rapprochant de celle de la partie du bâtiment où les panneaux sont implantés. Ces panneaux peuvent être implantés en surimposition des toitures. En revanche, les panneaux solaires et/ou photovoltaiques sont interdits en façade et sur les balcons.
- Les dispositifs de type pompe à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations des garages seront accolés à un bâtiment. Le ou les dispositif(s) en cause seront dans tous les cas réalisé(s) selon les caractéristiques architecturales de la construction à laquelle il est accolé. De plus, il conviendra de définir une implantation qui minimise les nuisances sonores et visuelles.

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

Le présent article ne s'applique pas :

- aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

6-1/ REGLES QUALITATIVES

- Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers…). Les plantations existantes seront préservées autant que possible.
- Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

6-2/ REGLES QUANTITATIVES

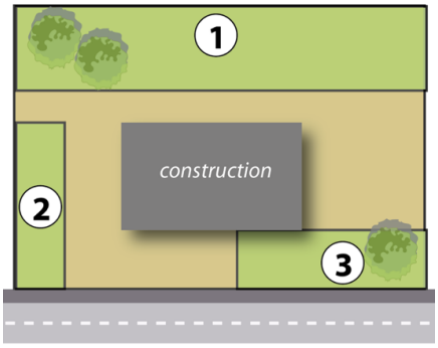
- **En secteurs UA :** pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, **50 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces vert.**

- **En secteurs UB :** pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, **35 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces verts de pleine terre**, dont 50% en deux tenants maximum.

- **En secteurs UC :** pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, **20 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces verts de pleine terre**, dont 50% en deux tenants maximum.

- **En secteurs UD :** pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, **50 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces verts de pleine terre**, dont 50% en deux tenants maximum.

Schéma illustratif non opposable



Les tènements (1) et (2) représentent plus de la moitié des espaces verts de pleine terre. Les espaces verts (1) (2) (3) représentent le pourcentage d'espaces verts exigés

6-3/ REGLE COMPLEMENTAIRE N°1

Pour toute opération d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m² de surface de plancher, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. 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.

Ces espaces à usage collectif sont compris dans les espaces verts exigés à la règle 6-2.

6-4/ REGLE COMPLEMENTAIRE N°2

La plantation d'au moins un arbre ou arbuste est demandée par tranche de 200 m² d'espaces verts de pleine terre. Toute tranche échue est dûe.

6-5/ REGLES ALTERNATIVES

Pour les extensions des bâtiments principaux existants (hors cas de démolition-reconstruction) à la date d'approbation du PLU : la règle quantitative définie au 6-2 ne peut avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE U7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé pour les sous-destinations suivantes :

Habitation (construction nouvelle)	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places dont une place couverte par logement.
- Bâtiments à usage d'habitations existantes (rénovation ou création de nouveaux logements) ***- Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat***	Dans le cas d'un bâtiment existant et légalement édifié à la date d'approbation du PLU le 28 novembre 2019 : ~~En tout état de cause,~~ il est exigé 2 places de stationnement ~~dont une place couverte,~~ par logement. Dans le cas d'un bâtiment édifié suite à une autorisation d'urbanisme postérieure à la date d'approbation du PLU le 28 novembre 2019 : il est exigé 2 places de stationnement dont une place couverte, par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : *« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »*
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteur » non affectées.
Hébergement hôtelier et touristique ***Restaurant***	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant.

Bureaux	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerces de proximité ***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle***	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
Cinéma	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Salle d'art et de spectacle	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Autres équipements recevant du public	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.

Pour les autres sous-destinations, le stationnement n'est pas règlementé.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

En tout état de cause, il est exigé 1 local de stationnement pour vélos pour les immeubles d'habitation de 4 logements ou plus. La surface du local de stationnement des vélos est alors d'au moins 1,5 m² par logement sans être inférieure à 10 m². Il devra être couvert et fermé. Le nombre de place exigé devra toutefois se conformer à la règlementation en vigueur.

⚠ **A titre indicatif, la règlementation en vigueur pour l'habitat collectif à la date d'approbation du PLU exige :**

- **1 place par logement jusqu'à deux pièces principales**
- **2 places par logements à partir de 3 pièces principales.**

Pour les autres constructions, le nombre de places doit être définit au regard de la nature de chaque projet.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

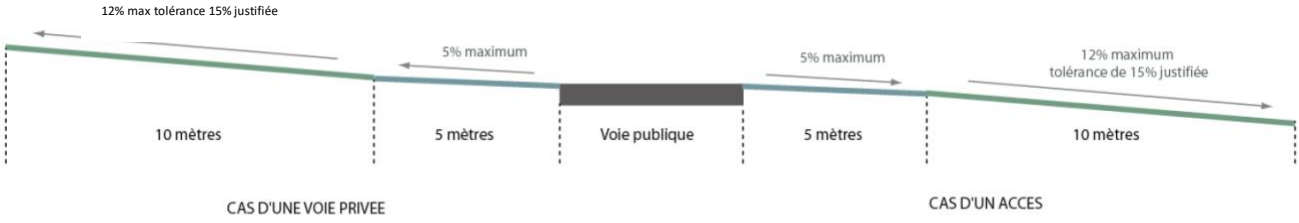
ARTICLE U8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plate-forme définie au PLU.

Pour les voies privées, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % (voir schéma ci-après) avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain.

Pour les accès, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain (voir schéma ci-après).



8-2/ VOIRIES

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.
Pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m2 de surface de plancher et plus :

- 4 m minimum pour la bande roulement pour les voies en impasse ;
- 5 m minimum pour la bande de roulement pour les voies raccordées en bouclage sur les voies publiques.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur minimum d'1m. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables, en particulier pour les circulations piétonnes. En priorité, celles-ci devront contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

ARTICLE U9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public d'eau potable, exceptées les constructions identifiées hors de la zone distribuée en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.
En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devront être conformes aux normes en vigueur.

9.2 – EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en fonction des annexes sanitaires des dispositifs d'assainissement non collectif pourront être admis dans certains secteurs.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit 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 traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou 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.
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.

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.

Les postes de transformation collectifs à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

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

9-5/ DECHETS

9-5-1/ REGLE GENERALE

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

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m^2 surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire pourra être consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.
Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

9-5-2/ REGLE PARTICULIERE RELATIVE AUX DECHETS VERTS

Tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services (excepté la sous-destination « artisanat et commerce de détail »), les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans l'espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.

ZONE UE D'ACCUEIL DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone à vocation d'équipements publics.

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

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

ARTICLE UE1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

	UE	UET
HABITATION		
Logement	C	C
Les **bâtiments à usage d'habitation** 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 et 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 70 m² de surface de plancher.		
Hébergement	C	C
Les **bâtiments d'hébergement** sont également autorisés s'ils sont liés au collège (internat, hébergement du personnel du collège) ou à la colonie de vacances.		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	I	I
Restauration	I	I
Commerce de gros	I	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I
Hébergement hôtelier et touristique	I	A
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
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A
Salles d'art et de spectacles	A	A
Equipements sportifs	A	A
Autres équipements recevant du public	A	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	I	I
Entrepôts	I	I
Bureau	C	C
Les **bureaux** ne sont admis qu'à la condition qu'ils soient liés aux équipements publics et d'intérêt collectif ou aux bâtiments d'hébergements autorisés dans la zone,		
Centre de congrès et d'exposition	I	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	I	I
Exploitation forestière	I	I

ARTICLE UE2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

2-1/ USAGES DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

- Les **aires de stationnements** liées aux équipements sont admises, à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
    - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
    - les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les bâtiments abritant une activité inscrite (soumise à enregistrement et déclaration) sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

2-2/ USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

- l'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- 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 ;
- 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 ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

2-3/ USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de soutènement, quelle qu'en soit la technique constructive (hors enrochement cyclopéen), sont autorisés à condition de présenter une hauteur inférieure ou égale à ~~2 mètres~~ 1 mètre par rapport au terrain ~~aménagé~~ naturel. Cette hauteur est portée jusqu'à 2,50 m pour les cas de création de parkings en souterrains ou pour des raisons techniques. Les ouvrages successifs sont autorisés, si distants de 1 mètre minimum.

  Pour les soutènements liés à une voie, cette hauteur est portée à 1,50 mètre. Toutefois, cette limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif.

- Les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

    - **Cas des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées** (y compris lorsqu'elles sont enterrées)

Lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou installations autorisées :

- Les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas ~~1 mètre~~ 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel, hors fondations des constructions. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées.

Les dispositions ci-dessus qui concernent les mouvements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour la réalisation desquels les exhaussements et affouillements de sol ne sont pas réglementés.

- **Cas des exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à des constructions ou installations autorisées**

  Lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à des constructions ou installations autorisées, les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas ~~1 mètre~~ 2 mètres par rapport au terrain naturel et les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

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 URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

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

Implantation

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 3 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de :

- 25m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en S (Structurant) : RD 1205 – RD902 – RD 339 – RD39 en partie – RD13 en partie ;
- - 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en E (Economique) ou L (Local) : RD39 pour partie – RD13 pour partie – RD 43 – RD199.

Le recul est porté à 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.
Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les voies ne dépasse pas 12 m.

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.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

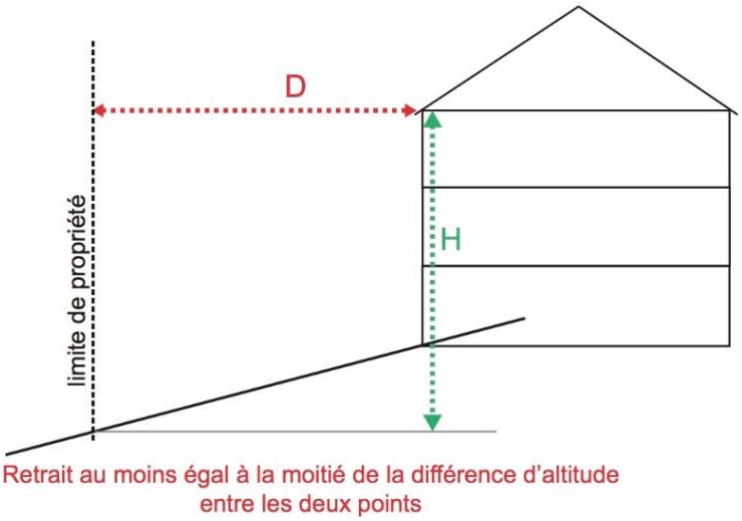
4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains périphériques issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé

Pour les bâtiments principaux :

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



D> ou = H/2 et au moins 4 mètres

Pour les parties enterrées des constructions :

Une bande de pleine terre de **2**m devra être maintenue vis-à-vis des limites séparatives, y compris pour les parties enterrées de type stationnement souterrain.

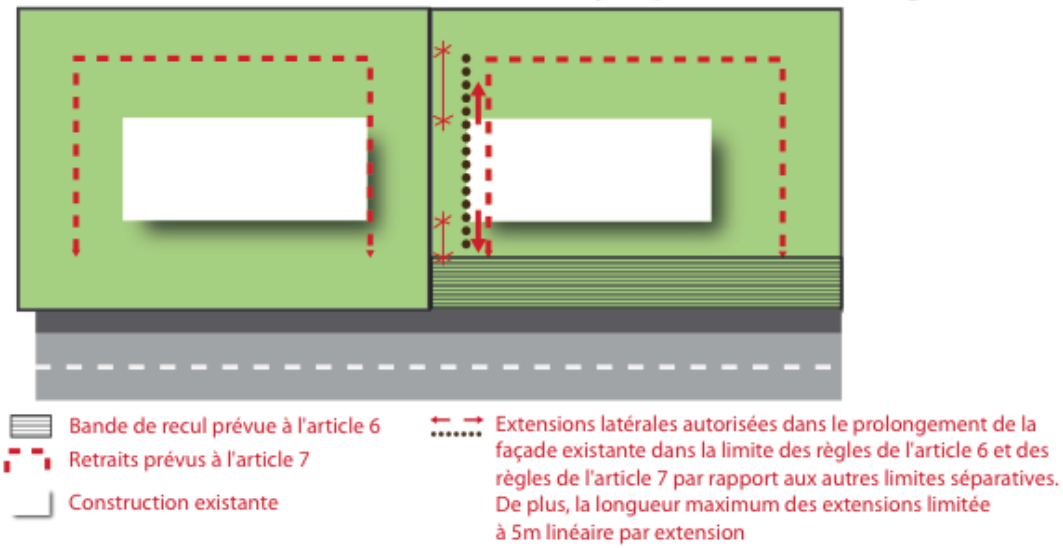
Pour les annexes :

Les bâtiments annexes accolées ou non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment. Pour les piscines, un retrait minimal de 3 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à 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



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

Non réglementé

4-4/ HAUTEUR

Non réglementé

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé

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

Un repère identifié sur le plan de zonage définit la limite entre la plaine et le coteau.
En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.
Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.
Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en

limitant les modifications des pentes.

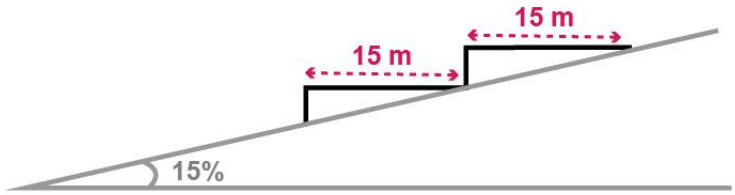
~~La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2,50m et celle des remblais 1,50m sur terrain fini ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers sont recommandés. Ce seuil est porté à 2,50 m de hauteur sur une largeur de 5m de large pour les cas de création de parkings en souterrains ou pour des raisons techniques.~~

~~Les murs de soutènement inférieurs à 1 m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés.~~

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux, les voies en pied de talus et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

De plus, dans les coteaux :

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



5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Passy (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction. Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.

Pour toute construction neuve, les façades devront contribuer à l'identité des équipements sur le territoire

Pour toute construction :
L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.
Les teintes blanches et vives sont interdites.
Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.
Les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les toitures devront contribuer à l'identité des équipements sur le territoire

Les matériaux de couverture
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les matériaux de couverture contribueront à l'identité des équipements sur le territoire

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.
En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation

de construire

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures, mur bahut inclus s'il en existe un, est de **2m** maximum avec au moins 30% de claire-voie. Des dérogations pour des raisons techniques pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
L'implantation des dispositifs de clôtures (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité en approche des carrefours. En limite de voie publique, à proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la côte de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Composition des clôtures

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caducs. (liste annexée au présent règlement).

De plus, dans les coteaux :

Dans le cas de terrains présentant plus de 15% de pente, les murs bahut peuvent être interdits ou autorisés uniquement en terrasse.

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

6-1/ REGLE GENERALE

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. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.
Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers…). Les plantations existantes seront préservées autant que possible.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Pour toute opération d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m^2 de surface de plancher, 20% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. 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 chaque construction/opération, au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

6-4/ REGLE COMPLEMENTAIRE

La plantation d'au moins un arbre ou arbuste est demandée par tranche de 200 m^2 d'espaces verts de pleine terre. Toute tranche échue est dûe.

ARTICLE UE 7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

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.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Un local clos pour les vélos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé.

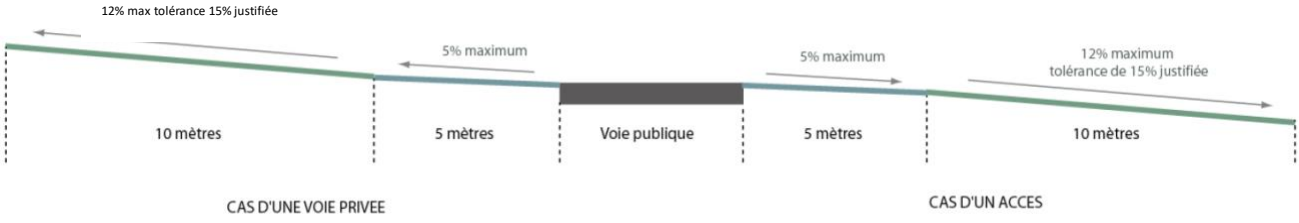
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plate-forme définie au PLU.
Pour les voies privées, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % (voir schéma ci-après) avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain.

Pour les accès, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain (voir schéma ci-après).



8-2/ VOIRIES

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.
Pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m2 de surface de plancher et plus :
- 4 m minimum pour la bande roulement pour les voies en impasse.
- 5 m minimum pour la bande de roulement pour les voies raccordées en bouclage sur les voies publiques.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur minimum d'1,5 m. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables, en particulier pour les circulations piétonnes. En priorité, celles-ci devront contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales

ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, exceptées les constructions identifiées hors de la zone distribuée en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.
En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devront être conformes aux normes en vigueur.

9.2/ EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en fonction des annexes sanitaires des dispositifs d'assainissement non collectif pourront être admis dans certains secteurs.
L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit 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 traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.
Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou 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.
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.

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.

Les postes de transformation collectifs à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

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

9-5/ DECHETS

9-5-1/ REGLE GENERALE

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

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m^2 surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire pourra être consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

9-5-2/ REGLE PARTICULIERE RELATIVE AUX DECHETS VERTS

Tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans l'espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.

ZONE UT D'ACCUEIL DES ACTIVITES TOURISTIQUES

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des secteurs d'activités touristiques. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'assurer le développement de logements, d'établissements touristiques, d'hébergement hôtelier, de restauration.

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

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

ARTICLE UT1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

	UT
HABITATION	
Logement	C
Hébergement	C
Seuls sont autorisés les logements et/ou les hébergements accessoires à la destination principale et liés au logement ou à l'hébergement du personnel.	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	C
> Le commerce et l'artisanat de détail, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité principale (autorisée sans condition), qu'ils correspondent à un point de vente lié au fonctionnement de cette activité principale et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150m2 de surface de plancher et sous réserve qu'il ne présente aucune gêne pour le voisinage.	
Restauration	A
Commerce de gros	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
Hébergement hôtelier et touristique	C
Pour tout programme de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction de plus de 2000 m² de surface de plancher : les surfaces de plancher dédiées au logement du personnel ne pourront pas être inférieur à 10 % de la surface de plancher « hébergement hôtelier et touristique »créée dans les projets. Cette disposition ne s'applique donc pas en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés.	
Cinéma	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
Salles d'art et de spectacles	I
Equipements sportifs	I
Autres équipements recevant du public	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	I
Entrepôts	I
Bureau	C
> Seule la réfection et l'extension des surfaces de bureaux existantes est autorisée.	
Centre de congrès et d'exposition	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	I
Exploitation forestière	I

De plus sont interdits :

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ;

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- l'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- 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 ;
- 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 ;
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m^2 ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE UT2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

2-1/ USAGES DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

- Les aires de stationnements liées aux activités, à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.

- Les bâtiments abritant une activité inscrite (soumise à enregistrement et déclaration) sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

2-2/ USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

- l'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- l'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- 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 ;
- 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 ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

2-3/ USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de soutènement, quelle qu'en soit la technique constructive (hors enrochement cyclopéen), sont autorisés à condition de présenter une hauteur inférieure ou égale à ~~2 mètres~~ 1 mètre par rapport au terrain ~~aménagé~~ naturel. Cette hauteur est portée jusqu'à 2,50 m pour les cas de création de parkings en souterrains ou pour des raisons techniques. Les ouvrages successifs sont autorisés, si distants de 1 mètre minimum.

  Pour les soutènements liés à une voie, cette hauteur est portée à 1,50 mètre. Toutefois, cette limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif.

- Les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

  - **Cas des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées** (y compris lorsqu'elles sont enterrées)

    Lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou installations autorisées :

    - Les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas ~~1 mètre~~ 2 mètres par rapport au terrain naturel.
    - Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel, hors fondations des constructions. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées.

    Les dispositions ci-dessus qui concernent les mouvements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour la réalisation desquels les exhaussements et affouillements de sol ne sont pas réglementés.

  - **Cas des exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à des constructions ou installations autorisées**

    Lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à des constructions ou installations autorisées, les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas ~~1 mètre~~ 2 mètres par rapport au terrain naturel et les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UT 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

~~Se référer au titre IV des dispositions générales~~

Non règlementé

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

~~Se référer au titre IV des dispositions générales~~

Non règlementé

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UT 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

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

Implantation

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 3 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de :

- 25m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en S (Structurant) : RD 1205 – RD902 – RD 339 – RD39 en partie – RD13 en partie ;
- 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en E (Economique) ou L (Local) : RD39 pour partie – RD13 pour partie – RD 43 – RD199.

Le recul est porté à 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.
Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les voies ne dépasse pas 12 m.

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

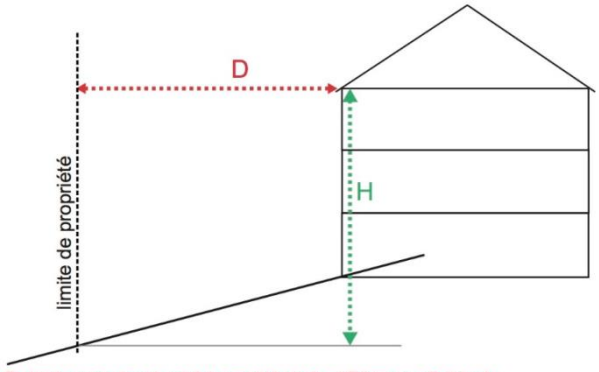
- de n'apporter aucune gêne à la circulation publique
- d'une bonne intégration paysagère.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

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

Implantation

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Retrait au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points

D > ou = H/2 et au moins **4m**

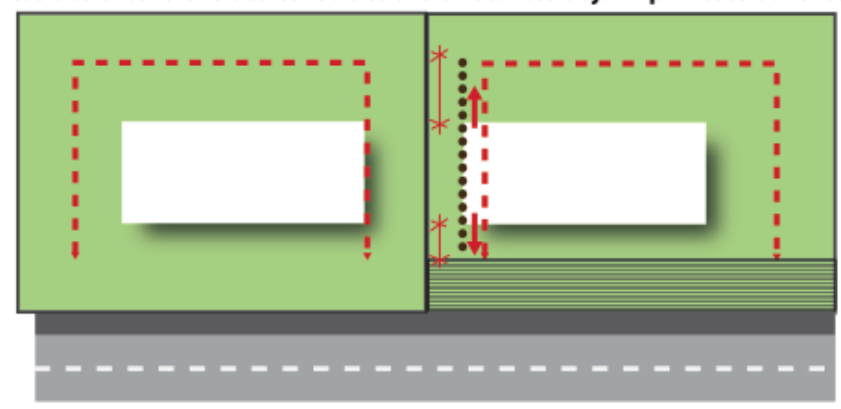
Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les voies ne dépasse pas 12 m.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à 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



Bande de recul prévue à l'article 6

Retraits prévus à l'article 7

Construction existante

Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante dans la limite des règles de l'article 6 et des règles de l'article 7 par rapport aux autres limites séparatives. De plus, la longueur maximum des extensions limitée à 5m linéaire par extension

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

Implantation libre.

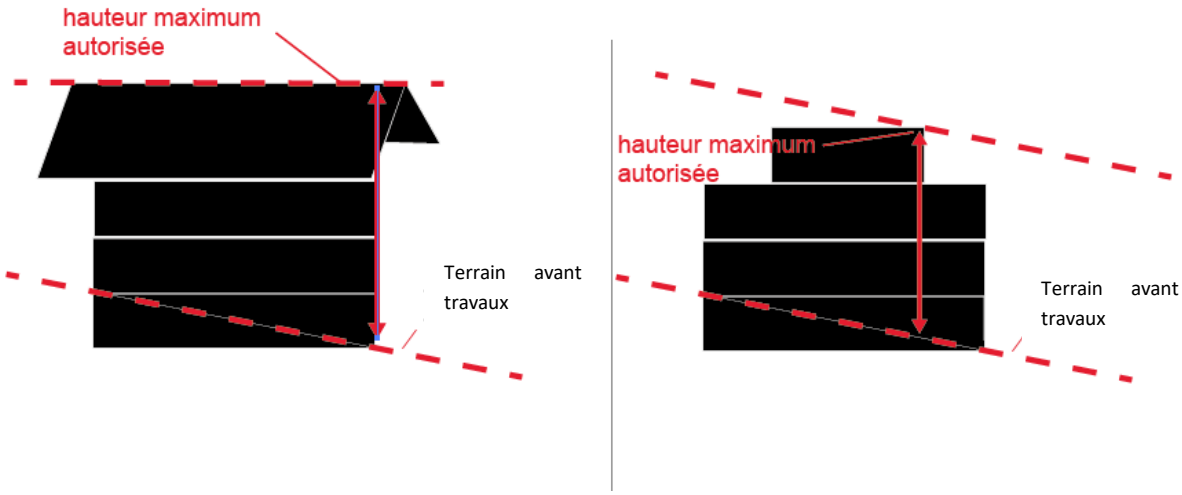
4-4/ HAUTEUR

Généralités

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Pour les toitures à pans : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point du faîtage et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Pour les toitures terrasses : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.



Hauteur absolue

La hauteur ne doit pas dépasser **10 m maximum**. Des dérogations pour des raisons techniques et pour les stationnements enterrés seront autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Le nombre de niveaux est limité à **R + 1 + Combles**

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser **8 m.**

4-5/ EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 0,18.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics.

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

Un repère identifié sur le plan de zonage définit la limite entre la plaine et le coteau.
En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.
Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

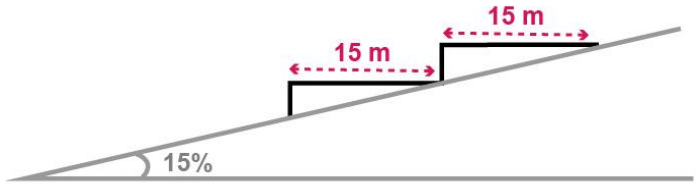
Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

~~La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2,50m et celle des remblais 1,50m sur terrain fini ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers sont recommandés. Ce seuil est porté à 2,50 m de hauteur sur une largeur de 5m de large pour les cas de création de parkings en souterrains ou pour des raisons techniques. Les murs de soutènement inférieurs à 1 m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés.~~

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux, les voies en pied de talus et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits

De plus, dans les coteaux :

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



5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Passy (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction, ainsi que les préconisations stipulées dans l'étude patrimoniale (annexée au présent règlement).. Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des bâtiments existants, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.

Pour toute construction dans les coteaux :

- l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc. ;
- l'usage d'un bardage bois sur le tiers supérieur à minima de la façade est recommandé. Pour les bardages bois, les teintes claires sont interdites. Le vieillissement naturel est accepté.
- pour les façades : les teintes vives sont interdites ; il devra être privilégié 'l'emploi de tons clairs, sable et pierre de pays
- les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades ;
- les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

Pour toute construction dans la plaine :

- l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc. ;
- les teintes vives sont interdites ;
- les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades ;
- les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.
- Les teintes claires sont recommandées

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les pentes de toiture seront comprises entre 35 % et 55 %. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation, extension ou annexe accolée d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,80 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnelle au volume).

De plus, dans les coteaux :

L'orientation du faîtage des bâtiments doit être celle de la majorité des faîtages environnants. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Sous réserve d'être végétalisées et d'une bonne intégration paysagère, les toitures terrasses et à un seul pan sont autorisées. En outre, elles sont autorisées, qu'elles soient végétalisées ou non dans l'un des cas suivants :

- éléments restreints de liaison,
- dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, vérandas, etc.).

De plus, dans la plaine :

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles seront végétalisées obligatoirement pour toute construction dont la hauteur est supérieure à 10m

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des bâtiments voisins.

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines, de vérandas ou de pergolas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.

Les balcons et terrasses

Les balcons devront être couverts par des débords de toiture à l'exception des façades pignons. Seules les terrasses hors-sol sont limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses sur terrain naturel ou sur terrain fini.
Les terrasses hors-sol ne peuvent pas excéder 3 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant terrassement.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.
En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum, y compris le mur bahut s'il en existe un, avec au moins 30% de claire-voie. Des dérogations pour des raisons techniques pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Par ailleurs, cette hauteur est majorée à 2m pour les autres sous destinations autorisées.

L'implantation des dispositifs de clôtures (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité en approche des carrefours. En limite de voie publique à proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la côte de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Composition des clôtures

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caducs. (liste annexée au présent règlement).

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

6-1/ REGLE GENERALE

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. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers…). Les plantations existantes seront préservées autant que possible.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Pour toute opération d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m^2 de surface de plancher, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. 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 chaque construction/opération, au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

6-4/ REGLE COMPLEMENTAIRE

La plantation d'au moins un arbre ou arbuste est demandée par tranche de 200 m² d'espaces verts de pleine terre. Toute tranche échue est dûe.

ARTICLE UT 7- STATIONNEMENT

Généralités

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

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

Toute surface commencée est une surface due.

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

- Construction à usage d'habitation nouvelle ***- Bâtiments à usage d'habitations existantes (rénovation ou création de nouveaux logements)*** ***- Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat***	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places dont une place couverte par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : *« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »*
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteur » non affectées.
Hébergement hôtelier ***Restaurant*** ***Résidence de tourisme***	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant.
Bureaux	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerces de détail ***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle***	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
Locaux techniques et industriels publics et assimilés	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Un local clos pour les vélos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé.

Les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus : 1 place par logement sera prévue à minima

Pour les autres constructions, le nombre de places doit être définit au regard de la nature de chaque projet.

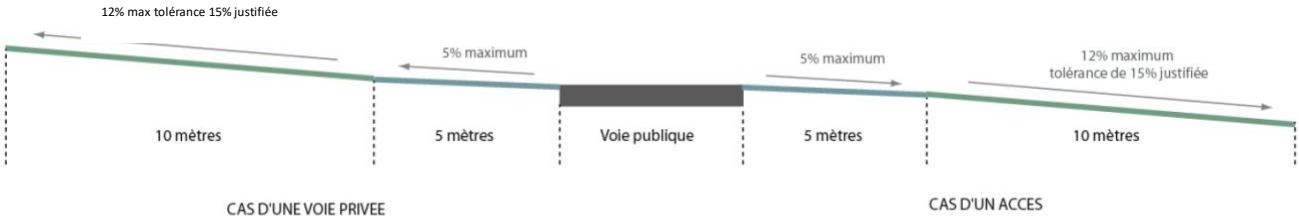
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UT 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plate-forme définie au PLU.

Pour les voies privées, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % (voir schéma ci-après) avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain.
Pour les accès, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain (voir schéma ci-après).



8-2/ VOIRIES

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m2 de surface de plancher et plus :

- 4 m minimum pour la bande roulement pour les voies en impasse.
- 5 m minimum pour la bande de roulement pour les voies raccordées en bouclage sur les voies publiques.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur minimum d'1,5 m. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables, en particulier pour les circulations piétonnes. En priorité, celles-ci devront contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales

ARTICLE UT 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, exceptées les constructions identifiées hors de la zone distribuée en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.
En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devront être conformes aux normes en vigueur.

9-2/ EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Toutefois, en fonction des annexes sanitaires des dispositifs d'assainissement non collectif pourront être admis dans certains secteurs.
L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

9-2/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit 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 traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou 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.
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.

Dans tous les cas, les dispositifs de pré-traitement des eaux pluviales sont obligatoires avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet de la mise en œuvre d'un séparateur d'hydrocarbures.

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.

Les postes de transformation collectifs à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

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

9-5/ DECHETS

9-5-1/ REGLE GENERALE

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

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m^2 surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire pourra être consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

9-5-2/ REGLE PARTICULIERE RELATIVE AUX DECHETS VERTS

Tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services (excepté la sous-destination « artisanat et commerce de détail »), les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans l'espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.

ZONE UX D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des secteurs d'activités économiques. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'assurer le développement d'établissements industriels, artisanaux, d'hébergement hôtelier, des commerces, services et de bureaux.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un secteur Uxc, secteur de la zone Ux dédié principalement au commerce,
- un secteur Uxs, secteur de la zone Ux dédié principalement au stockage et au concassage de matériaux.

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

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

ARTICLE UX1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

	UX	UXS	UXC
HABITATION			
Logement	C	I	C
Les **bâtiments à usage de logement** 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 activités, équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone, - ils sont intégrés au bâtiment d'activité : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'activité et ne dépasse pas 70 m² de surface de plancher, - il n'est admis qu'un logement par bâtiment d'activité. **Complémentairement en secteur Ux uniquement :** - les extensions mesurées de 30m² de surface de plancher maximum pour les bâtiments à vocation de logements existants à la date d'approbation du PLU.			
Hébergement	I	I	I
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	C	I	C
En secteur Ux uniquement : - l'artisanat et le commerce de détail, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité industrielle (autorisée sans condition), qu'ils correspondent à un point de vente lié au fonctionnement de cette activité principale et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150m2 de surface de plancher ; **En secteur Uxc uniquement** - l'artisanat et le commerce de détail , sous réserve qu'il ne présente aucune gêne pour le voisinage.			
Restauration	C	I	A
Seules les activités de restauration liées au fonctionnement des entreprises de la zone.			
Commerce de gros	A	I	A
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	I	A
Seules les extensions des bâtiments existants comprenant des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à la date d'approbation du PLU.			
Hébergement hôtelier et touristique	I	I	A
Cinéma	I	I	A
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I
Salles d'art et de spectacles	I	I	I
Equipements sportifs	I	I	A
Autres équipements recevant du public	I	I	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			

	UX	UXS	UXC
Industrie	A	A	I
Entrepôts	C	I	C
En secteur Ux uniquement : - les entrepôts s'ils sont des annexes liées à l'activité principale (autorisée sans condition) ; **En secteur Uxc uniquement** - les entrepôts s'ils sont des annexes liées à l'activité industrielle (autorisée sans condition) et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300m2 de surface de plancher.			
Bureau	A	C	A
En secteur Uxs uniquement - les bureaux, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité principale et dans la limite de 100m² de surface de plancher.			
Centre de congrès et d'exposition	I	I	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	I	I	I
Exploitation forestière	I	I	I

ARTICLE UX2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

2-1/ USAGES DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

- Les aires de stationnements liées aux activités, à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.

- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

2-2/ USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de matériaux inertes ou de récupération de toute nature, excepté en secteur UXs si lié à du concassage ;
- l'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- 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 ;
- 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 ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

2-3/ USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de soutènement, quelle qu'en soit la technique constructive (hors enrochement cyclopéen), sont autorisés à condition de présenter une hauteur inférieure ou égale à ~~2 mètres~~ 1 mètre par rapport au terrain ~~aménagé~~ naturel. Cette hauteur est portée jusqu'à 2,50 m pour les cas de création de parkings en souterrains ou pour des raisons techniques. Les ouvrages successifs sont autorisés, si distants de 1 mètre minimum.

  Pour les soutènements liés à une voie, cette hauteur est portée à 1,50 mètre. Toutefois, cette limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif.

- Les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

  - **Cas des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées** (y compris lorsqu'elles sont enterrées)

    Lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou installations autorisées :

    - Les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas ~~1 mètre~~ 2 mètres par rapport au terrain naturel.
    - Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel, hors fondations des constructions. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées.

    Les dispositions ci-dessus qui concernent les mouvements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour la réalisation desquels les exhaussements et affouillements de sol ne sont pas réglementés.

  - **Cas des exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à des constructions ou installations autorisées**

    Lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à des constructions ou installations autorisées, les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas ~~1 mètre~~ 2 mètres par rapport au terrain naturel et les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UX 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

~~Se référer au titre IV des dispositions générales~~

Non règlementé

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

~~Se référer au titre IV des dispositions générales~~

Non règlementé

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

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

Implantation

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.
Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de :

- 25m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en S (Structurant) : RD 1205 – RD902 – RD 339 – RD39 en partie – RD13 en partie
- 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en E (Economique) ou L (Local) : RD39 pour partie – RD13 pour partie – RD 43 – RD199

Le recul est porté à 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.
Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas **4,50** m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les voies ne dépasse pas **15** m.

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

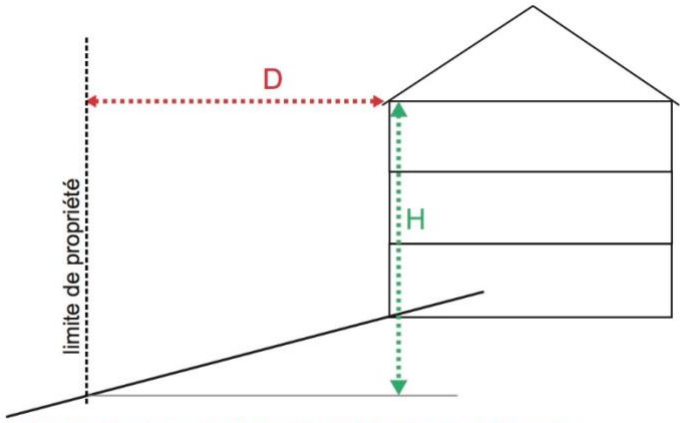
- de n'apporter aucune gêne à la circulation publique,
- d'une bonne intégration paysagère.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

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

Implantation
Les bâtiments peuvent s'implanter en limite

En outre, lorsque la limite parcellaire constitue une limite de la zone UX ou UXc avec une zone Ua, Ub, Uc, Ud et Ut, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas **4,50** m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas **15m**.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

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

Implantation libre.

4-4/ HAUTEUR

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

Hauteur absolue
La hauteur ne doit pas dépasser **13 m maximum**.

En secteur UXC la hauteur est limité à 14m,

Sur une même unité foncière, dans laquelle sont implantés des bâtiments existants, il est possible de déroger à cette règle de hauteur sans excéder la hauteur des bâtiments existants.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 0,50.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics.

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

Généralités

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.
Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

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

~~La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2,50m et celle des remblais 1,50m sur terrain fini ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers sont recommandés. Ce seuil est porté à 2,50 m de hauteur sur une largeur de 5m de large pour les cas de création de parkings en souterrains ou pour des raisons techniques.~~

~~Les murs de soutènement inférieurs à 1 m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés.~~

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux, les voies en pied de talus et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des bâtiments traditionnels existants, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.

Pour toute construction :

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

Les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Seules sont autorisées en toiture :

- les lucarnes définies dans le lexique si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins 8 m ;
- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leurs surfaces n'excèdent pas 10% ;
- les châssis de toiture en pente sont admis, ils peuvent être regroupés en verrière.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,80 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume).

Les toitures terrasses sont autorisées, qu'elles soient végétalisées ou non ainsi que les tôles nervurées pré-laquées.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.
Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.
Les matériaux de couverture présenteront des teintes grises. L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent une teinte grise. L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des bâtiments voisins.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.
En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

Hauteur des clôtures

Pour les projets relevant des destinations « habitation » et « commerces et services » : la hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum, y compris le mur bahut s'il en existe un, avec au moins 30% de claire-voie. Des dérogations pour des raisons techniques pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

~~Par ailleurs,~~ cette hauteur est majorée à 2m pour les autres sous destinations autorisées.

En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

L'implantation des dispositifs de clôtures (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité en approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la côte de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Composition des clôtures

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.
Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caducs. (liste annexée au présent règlement).

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

6-1/ REGLE GENERALE

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. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers…). Les plantations existantes seront préservées autant que possible.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Pour toute opération d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m^2 de surface de plancher, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. 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 chaque construction/opération, au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

6-4/ REGLE COMPLEMENTAIRE

La plantation d'au moins un arbre ou arbuste est demandée par tranche de 200 m^2 d'espaces verts de pleine terre.

Toute tranche échue est dûe.

ARTICLE UX 7- STATIONNEMENT

Généralités

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

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

Toute surface commencée est une surface due.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (type permis d'aménager) favorisant la création d'un stationnement mutualisé, celui-ci devra être suffisamment dimensionné pour accueillir les différents projets et devra faire l'objet d'une justification.

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

- Construction à usage d'habitation nouvelle ***- Bâtiments à usage d'habitations existantes (rénovation ou création de nouveaux logements)*** ***- Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat***	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créée avec à minima de 2 places dont une place couverte par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : *« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »*
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteur » non affectées.
Hébergement hôtelier ***Restaurant*** ***Résidence de tourisme***	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant.
Bureaux – services	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerces de détail ***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle***	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
Locaux techniques et industriels publics et assimilés	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Commerces de gros ***Entrepôts***	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Un local clos pour les vélos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé.
Les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus : 1 place par logement sera prévue à minima

Pour les autres constructions, le nombre de places doit être définit au regard de la nature de chaque projet.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

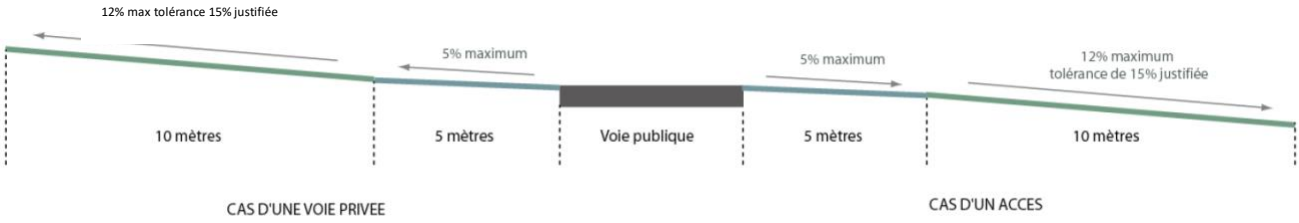
ARTICLE UX 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plate-forme définie au PLU.

Pour les voies privées, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % (voir schéma ci-après) avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain.

Pour les accès, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain (voir schéma ci-après).



8-2/ VOIRIES

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

Pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m2 de surface de plancher et plus :

- 4 m minimum pour la bande roulement pour les voies en impasse.
- 5 m minimum pour la bande de roulement pour les voies raccordées en bouclage sur les voies publiques.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur minimum d'1,5 m. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables, en particulier pour les circulations piétonnes. En priorité, celles-ci devront contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales

ARTICLE UX 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

⚠ Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, exceptées les constructions identifiées hors de la zone distribuée en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve

des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devront être conformes aux normes en vigueur.

9-2/ EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en fonction des annexes sanitaires des dispositifs d'assainissement non collectif pourront être admis dans certains secteurs.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit 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 traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou 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.

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.

Dans tous les cas, les dispositifs de pré-traitement des eaux pluviales sont obligatoires avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet de la mise en œuvre d'un séparateur d'hydrocarbures.

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.

Les postes de transformation collectifs à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

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

9-5/ DECHETS

9-5-1/ REGLE GENERALE

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

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m^2 surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire pourra être consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

9-5-2/ REGLE PARTICULIERE RELATIVE AUX DECHETS VERTS

Tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services (excepté la sous-destination « artisanat et commerce de détail »), les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans l'espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.

ZONE UZ

ZONE UZ : CORRESPONDANT ~~A L'INFRASTRUCTURE ROUTIERE LIEE A L'A40, VIADUC DES EGRATZ ET N1204~~ AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES MAJEURES

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'un secteur couvrant l'infrastructure autoroutière de l'A40 qui traverse le territoire, le viaduc des Egratz et la N1204.

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

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

ARTICLE UZ1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

	UZ
HABITATION	
Logement	I
Hébergement	I
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	I
Restauration	I
Commerce de gros	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
Hébergement hôtelier et touristique	I
Cinéma	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C
Les installations et ouvrages liés à la gestion et à l'exploitation de l'infrastructure routière et notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales, des transformateurs électriques.	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
Salles d'art et de spectacles	I
Equipements sportifs	I
Autres équipements recevant du public	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	I
Entrepôts	I
Bureau	I
Centre de congrès et d'exposition	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	I
Exploitation forestière	I

ARTICLE UZ2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

2-1/ USAGES DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

- Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
    - ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des secteurs naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

2-2/ USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- l'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- 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 ;
- 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 ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

2-3/ USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de soutènement, quelle qu'en soit la technique constructive (hors enrochement cyclopéen), sont autorisés à condition de présenter une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres par rapport au terrain aménagé. Cette limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif.

- Les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

  - **Cas des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées** (y compris lorsqu'elles sont enterrées)

    Lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou installations autorisées :

    - Les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas ~~1 mètre~~ 2 mètres par rapport au terrain naturel.
    - Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel, hors fondations des constructions. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées.

    Les dispositions ci-dessus qui concernent les mouvements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour la réalisation desquels les exhaussements et affouillements de sol ne sont pas réglementés.

  - **Cas des exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à des constructions ou installations autorisées**

Lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à des constructions ou installations autorisées, les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas ~~1 mètre~~ 2 mètres par rapport au terrain naturel et les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UZ 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

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

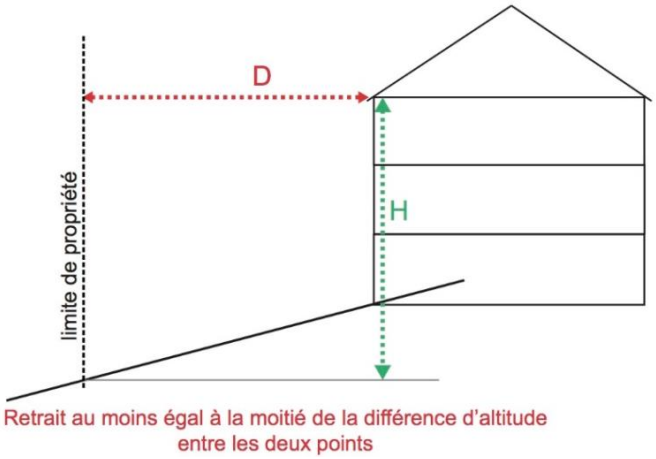
- Implantation

Les constructions, ouvrages techniques et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

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

Implantation

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



D> ou = H/2 et au moins 4 mètres

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

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

Non règlementé.

4-4/ HAUTEUR

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

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

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

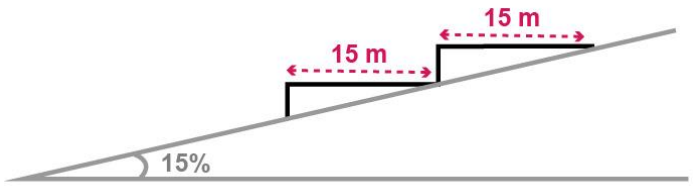
Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

~~La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2,50m et celle des remblais 1,50m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers sont recommandés. Ce seuil est porté à 2,50 m de hauteur sur une largeur de 5m de large pour les cas de création de parkings en souterrains ou pour des raisons techniques.~~

~~Les murs de soutènement inférieurs à 1 m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés~~.

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux, les voies en pied de talus et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits

De plus, dans les coteaux :
Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure ou égale à 15%, la dite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.



5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.
L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc…
Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les pentes de toiture seront comprises entre 30 % et 50 %. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Seules sont autorisées les toitures à plusieurs plans.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

Composition des clôtures

La hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum, y compris le mur bahut s'il en existe un. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

L'implantation des dispositifs de clôtures (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité en approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la côte de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Hauteur des clôtures

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caducs. (liste annexée au présent règlement).

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

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE UZ 7- STATIONNEMENT

Non réglementé.

7-1/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

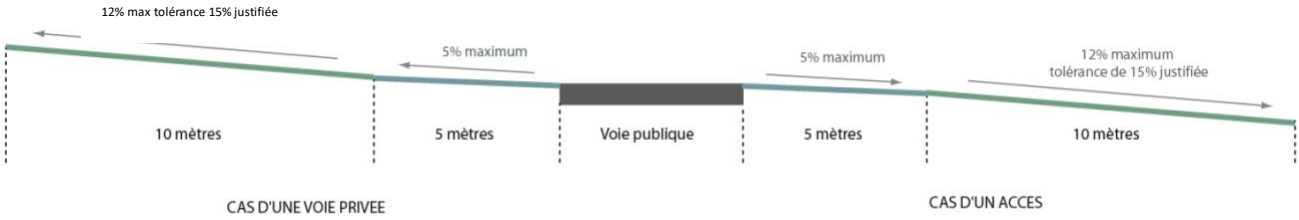
ARTICLE UZ 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plate-forme définie au PLU.

Pour les voies privées, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % (voir schéma ci-après) avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain.

Pour les accès, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain (voir schéma ci-après).



8-2/ VOIRIES

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

Pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m2 de surface de plancher et plus :

- 4 m minimum pour la bande roulement pour les voies en impasse.
- 5 m minimum pour la bande de roulement pour les voies raccordées en bouclage sur les voies publiques.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur minimum d'1,5 m. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables, en particulier pour les circulations piétonnes. En priorité, celles-ci devront contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales

ARTICLE UZ 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, exceptées les constructions identifiées hors de la zone distribuée en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.
En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devront être conformes aux normes en vigueur.

9-2/ EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit 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 traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou 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.

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.

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.

Les postes de transformation collectifs à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

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

9-5/ DECHETS

Non réglementé.

ZONE UF : CORRESPONDANT A L'INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'un secteur correspond à l'emprise de l'infrastructure ferroviaire qui traverse le territoire.

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

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

ARTICLE UF1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

	UF
HABITATION	
Logement	I
Hébergement	I
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	I
Restauration	I
Commerce de gros	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
Hébergement hôtelier et touristique	I
Cinéma	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C
Les installations et ouvrages liés à la gestion et à l'exploitation de l'infrastructure ferroviaire et notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales, des transformateurs électriques, les installations liées à la halte ferroviaire.	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
Salles d'art et de spectacles	I
Equipements sportifs	I
Autres équipements recevant du public	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	I
Entrepôts	I
Bureau	I
Centre de congrès et d'exposition	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	I
Exploitation forestière	I

ARTICLE UF2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

2-1/ USAGES DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

- Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
    - ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des secteurs naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

2-2/ USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- l'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- 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 ;
- 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 ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

2-3/ USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de soutènement, quelle qu'en soit la technique constructive (hors enrochement cyclopéen), sont autorisés à condition de présenter une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres par rapport au terrain aménagé. Cette limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif.

- Les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

  - **Cas des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées** (y compris lorsqu'elles sont enterrées)

    Lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou installations autorisées :

    - Les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas ~~1 mètre~~ 2 mètres par rapport au terrain naturel.
    - Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel, hors fondations des constructions. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées.

    Les dispositions ci-dessus qui concernent les mouvements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour la réalisation desquels les exhaussements et affouillements de sol ne sont pas réglementés.

  - **Cas des exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à des constructions ou installations autorisées**

Lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à des constructions ou installations autorisées, les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas ~~1 mètre~~ 2 mètres par rapport au terrain naturel et les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UF 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

ARTICLE UF 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

Généralites

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.
Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les bâtiments sont admis en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

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 (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,2 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

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 repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

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

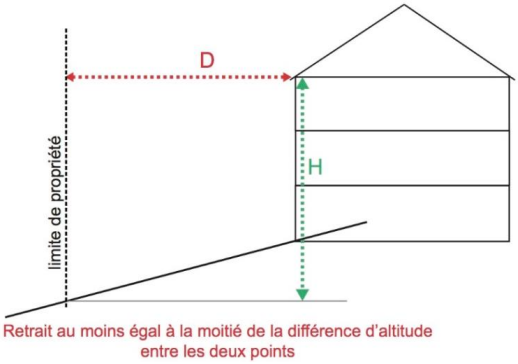
Implantation

Les constructions, ouvrages techniques et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

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

Implantation

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



D> ou = H/2 et au moins 4 mètres

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

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

Non règlementé.

4-4/ HAUTEUR

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

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

GENERALITES

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

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

~~La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2,50m et celle des remblais 1,50m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers sont recommandés. Ce seuil est porté à 2,50 m de hauteur sur une largeur de 5m de large pour les cas de création de parkings en souterrains ou pour des raisons techniques.~~

~~Les murs de soutènement inférieurs à 1 m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés.~~

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux, les voies en pied de talus et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.
L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc…

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les pentes de toiture seront comprises entre 30 % et 50 %. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Seules sont autorisées les toitures à plusieurs plans.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

Composition des clôtures

La hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum, y compris le mur bahut s'il en existe un. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

L'implantation des dispositifs de clôtures (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité en approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la côte de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Hauteur des clôtures

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caducs. (liste annexée au présent règlement).

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

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE UF 7- STATIONNEMENT

Non réglementé.

7-1/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

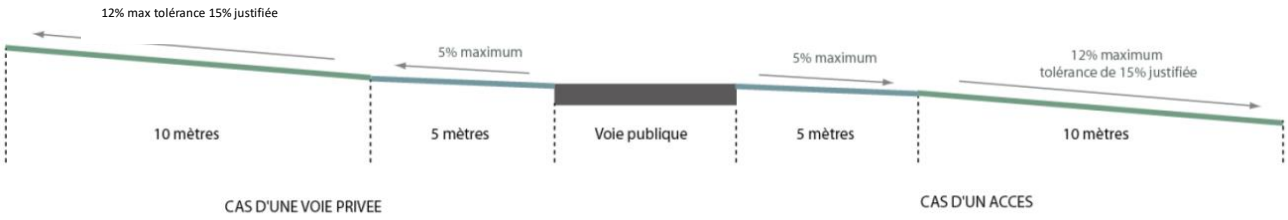
ARTICLE UF 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plate-forme définie au PLU.

Pour les voies privées, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % (voir schéma ci-après) avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain.

Pour les accès, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain (voir schéma ci-après).



8-2/ VOIRIES

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

Pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m2 de surface de plancher et plus :

- 4 m minimum pour la bande roulement pour les voies en impasse.
- 5 m minimum pour la bande de roulement pour les voies raccordées en bouclage sur les voies publiques.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur minimum d'1,5 m. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables, en particulier pour les circulations piétonnes. En priorité, celles-ci devront contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales

ARTICLE UF 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

⚠ Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, exceptées les constructions identifiées hors de la zone distribuée en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes

sanitaires jointes au P.L.U.
En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devront être conformes aux normes en vigueur.

9-2/ EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit 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 traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou 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.

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.

9-4/ RESEAUX SECS

Electricité
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.

Infrastructures et réseaux de communication

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, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

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

9-5/ DECHETS

Non réglementé.

ZONES À URBANISER

ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

ZONE 1AU: ZONES A URBANISER AVEC ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones **1AU** sont des zones à urbaniser, ouvertes à l'urbanisation à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation. La zone 1AU comprend :

- **1AUb**, correspondant aux zones de développement moyennement denses des hameaux et répondant aux règles de la zone Ub
- **1AUd**, correspondant aux espaces résidentiels périphériques et répondant aux règles de la zone Ud
- **1AUx**, correspondant aux zones d'activité commerciales et répondant aux règles de la zone Ux

Les réseaux sont existants à proximité immédiate ou programmés à court terme. Ils peuvent donc être insuffisants, l'ouverture à l'urbanisation pouvant donc nécessiter la mise en place de participations.

Ces zones pourront s'urbaniser avec les règles de la zone urbaine correspondante.

Néanmoins, des dispositions spécifiques peuvent être mentionnées ci-après.

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation si elles existent.

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

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

ARTICLE 1AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

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

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : se référer complémentairement aux OAP.

ARTICLE 1AU 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

ARTICLE 1AU 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

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

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

ARTICLE 1AU 7 - STATIONNEMENT

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

ARTICLE 1AU 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

ZONE 2AU

ZONE 2AU SECTEUR NON EQUIPE A URBANISER A MOYEN ET LONG TERME

CARACTERE DE LA ZONE :

La **zone 2AU** correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU

Pour le secteur de Champlan-Chavouents, la zone 2AU, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est également conditionnée à la réalisation d'une étude technique préalable concernant les risques de crues torrentielles qui démontre la sécurisation de l'urbanisation de la zone.

Elle comprend :

- **2AU** : secteur non équipé à urbaniser à moyen et long terme

Néanmoins, des dispositions spécifiques peuvent être mentionnées ci-après.

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation si elles existent.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques aux zones 2AU.

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

ZONE 2AU

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

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations et occupations du sol sont interdites, à l'exception de certaines destinations et sous destinations, occupations du sol et activités autorisées sous conditions définies à l'article 2-2

ARTICLE 2AU 2 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Seuls sont autorisés les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourent aux missions des services publics, et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

Dans le périmètre d'études repéré au titre de l'article L151-41-5° *du code de l'urbanisme, et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU, seules sont autorisées :*

- *Les adaptations, la réfection des constructions existantes*
- *le changement de destination vers des logements, de l'hébergement, des commerces et de l'artisanat de détail, des services, de l'hôtellerie et/ou de la restauration.*
- *Les extensions, si elles sont inférieures ou égales à 30 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site*
- *Une annexe est autorisée dans la limite de 30m2 d'emprise au sol.*
- *La démolition est autorisée sous réserve de l'avis de l'ABF.*

ARTICLE 2AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se référer au titre IV des dispositions générales

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU 4: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

ARTICLE 2AU 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 7- STATIONNEMENT

Dans le cas d'opération de changement de destination imposant la création de stationnements couverts (ex : logements, commerces…), ceux-ci seront autorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère et ne compteront pas dans les 30m^2 d'annexes autorisées.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 2AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ZONE AGRICOLE : A

ZONE AGRICOLE

ZONE AGRICOLE : A

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un secteur A, secteur agricole.
- les secteurs de taille et capacité d'accueil limité (**STECAL**)

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

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

ARTICLE A 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous condition définis à l'article 2-2

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

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

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

ZONE AGRICOLE : A

Destinations	Sous destination	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A
	Exploitation forestière	C
Habitation	logement	C
	hébergement	C
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C
	Restauration	I
	Commerce de gros	I
	Activité de service où s'effectue accueil du public	I
	Hébergement hôtelier et touristique	C
	Cinéma	I
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	I
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	C
	Etablissements d'enseignement	I
	Etablissement de santé et d'action sociale	I
	Salles d'art et de spectacle	I
	Equipements sportifs	I
	Autres équipements recevant du public	I
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	I
	Centre de congrès et d'exposition	I

De plus sont interdits :

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- l'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- 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 ;
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules, hors engins agricoles ou forestiers et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- ~~les affouillements de sol ou remblais supérieurs à 2m et/ou qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha.~~
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

- La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un lien avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, la démolition des bâtiments patrimoniaux est interdite.

- Les bâtiments abritant une activité inscrite (soumise à enregistrement et déclaration) sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

~~- Sont autorisés les remblais s'ils sont liés à la valorisation des terres agricoles (selon le Code de l'environnement) et qu'ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide.~~

- Les exploitations forestières sont autorisées si elles sont existantes.

- **Dans la zone A, les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés ci-après :
  - Les **bâtiments à caractère fonctionnel** nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
  - Les **nouveaux bâtiments d'élevage** doivent être situés à plus de 50 m des bâtiments à usage d'habitations voisines et des zones urbaines ou à urbaniser sauf disposition particulière du RSD.

    Pour information, les ICPE doivent être implantés à 100 m minimum des habitations, sauf dérogation.
  - Les **annexes touristiques** des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) 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.
  - Les **points de vente** de leurs productions sous réserve :
    - d'être aménagées dans les locaux de l'exploitation ou dans une annexe accolée dans la limite de 70 m2 de surface de plancher.
    - l'activité de transformation doit être déclarée au Répertoire des Métiers,
    - l'activité de transformation et commerces doit être en lien avec l'agriculture
- Les **campings à la ferme** seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- De plus, dans la zone A, **les locaux de surveillance aux actifs agricoles** des exploitations agricoles professionnelles, sont autorisés sous les conditions cumulatives suivantes :
  - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation,
  - Un seul logement de fonction pourra être admis par exploitation, et devra être intégré ou accolé au(x) bâtiment(s) d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers,
  - La surface de plancher affectée au logement ne devra pas excéder 70 m^2 par exploitation,
  - Avoir la voie d'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation,
  - Une annexe (accolée ou non) sera autorisée pour une superficie cumulée maximum de 30 m^2 d'emprise au sol, et sous réserve d'une intégration soignée. Cette annexe devra être située à moins de 10 m de la construction principale.

- **De plus, pour <u>les bâtiments existants d'habitation</u>, dans la zone A au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :**
  - les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 30 m^2 d'emprise au sol cumulée, si elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
  - les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 1 annexe maximum qui sera d'une superficie totale de 30 m^2 d'emprise au sol.Cette annexe devra être située à moins de 10 m de la construction principale. Les piscines sont interdites.
  - Les panneaux solaires au sol sont également autorisés en plus des deux annexes, uniquement s'ils sont implantés à 10 m au plus du bâtiment principal et sur une emprise inférieure à 20 m2. De plus, leur hauteur est limitée à 1,80 m.

- **En zone A, sont admis les <u>abris pour animaux</u>** de moins de 25 m^2 d'emprise au sol, à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage par rapport au terrain naturel et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel

- **Dans le STECAL n°6 : « Activité touristique - rafting », sont admis uniquement :**
  - l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre
  - les bureaux et services où s'effectuent de l'accueil du public s'ils sont liés à l'activité principale autorisée.

2-3/ OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils participent à l'amélioration de l'exploitation agricole, sous réserve d'être en mesure de justifier auprès des autorités compétentes de la nature et des volumes des terres utilisées et de l'utilisation de ces terres pour des impératifs de valorisation des terres agricoles et de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide. Ainsi, un suivi agronomique et une remise en état agricole des terres est obligatoire. Le potentiel agricole attendu après aménagement doit être supérieur à celui préexistant.
- L'enfouissement et le dépôt de déchets inertes sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets inertes à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme des matières fertilisantes ou supports de cultures.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
- Ils sont rendus nécessaires en application du Plan de Prévention des Risques.

Sont interdits les usages des sols et natures d'activités autres :

- Que ceux faisant l'objet d'une prescription surfacique au règlement graphique
- Que ceux nécessaires aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Que ceux définis à aux articles A1 et A2.

ARTICLE A 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non règlementé

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non règlementé

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

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

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 5 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de :

- 25m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en S (Structurant) : RD 1205 – RD902 –RD 339 – RD39 en partie – RD13 en partie
- 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en E (Economique) ou L (Local) : RD39 pour partie – RD13 pour partie – RD 43 – RD199

Le recul est également de 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.
Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les voies ne dépasse pas 12 m.

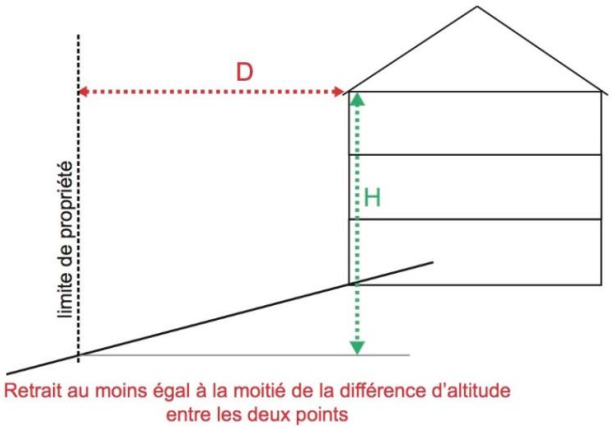
Toutefois, des dispositions autres pourront être admises par la collectivité pour ces ouvrages annexes, sous condition :

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

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

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

Pour les bâtiments principaux :
Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



D> ou = H/2 et au moins 4 mètres

Pour les parties enterrées des constructions :

Une bande de pleine terre de **2m** devra être maintenue vis-à-vis des limites séparatives, y compris pour les parties enterrées de type stationnement souterrain.

Pour les annexes :

Les bâtiments annexes accolées ou non accolés à une construction principale **à usage d'habitat**, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12m.

Les bâtiments annexes accolées ou non accolés à une construction principale à usage d'activités, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

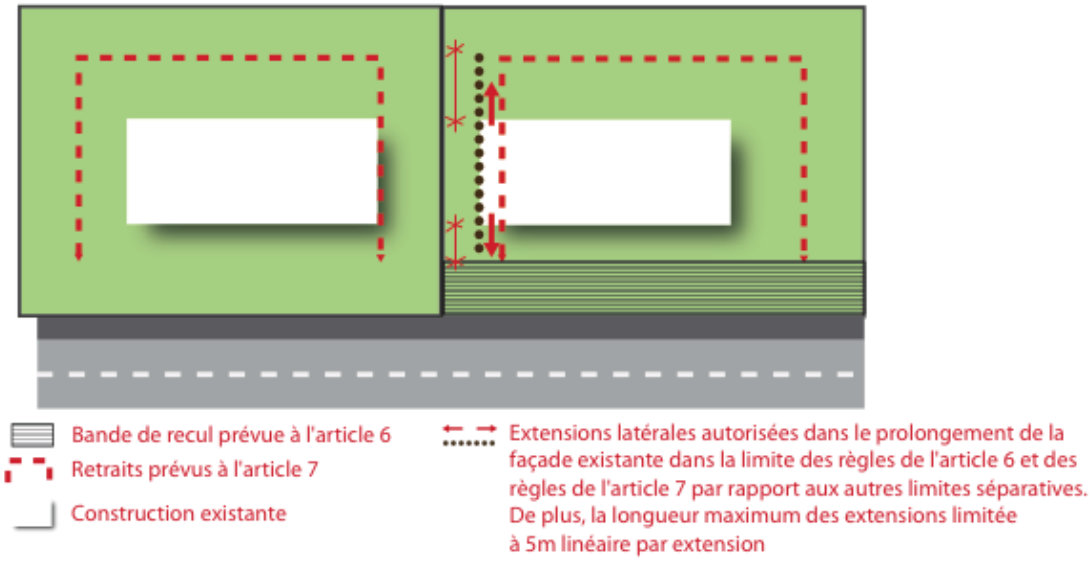
- leur hauteur ne dépasse pas 4,50 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 15m.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les piscines, un retrait minimal de 3 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à 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



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

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 pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

Les annexes ne peuvent pas être implantées à plus de 10 mètres du bâtiment principal.

4-4/ HAUTEUR

Généralités

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

Hauteur absolue

La hauteur ne doit pas dépasser **10 m maximum**. Cette hauteur est portée à 12,5 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement. Le nombre de niveaux est limité à **R + 1 + Combles**

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser **8 m.**

La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser **12 m** maximum

Dans le STECAL n°6, la hauteur ne devra pas excéder celle des constructions existantes.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Dans le STECAL n°6, l'emprise au sol est limitée à 0,20, bâtiments existants compris.

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

Un repère identifié sur le plan de zonage définit la limite entre la plaine et le coteau.
En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.
Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

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

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2,50m et celle des remblais 1,50m sur terrain fini ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers sont recommandés. ~~Ce seuil est porté à 2,50 m de hauteur sur une largeur de 5m de large pour les cas de création de parkings en souterrains.~~

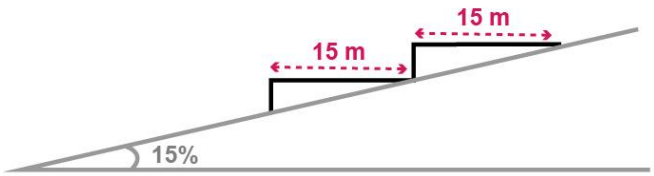
Les murs de soutènement inférieurs à 1 m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés. Cette hauteur est portée jusqu'à 2,50 m pour les cas de création de parkings en souterrains.

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux, les voies en pied de talus et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits

De plus, dans les coteaux :

L'orientation du faîtage des bâtiments doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

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



5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Pour les logements autorisés, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5-2 de la zone UD.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 % et 40 %.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Pour les habitations autorisées, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5-2 de la zone UD.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent les aspects cités précédemment.

Les teintes claires sont interdites.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Hauteur et composition des clôtures

D'une hauteur maximale de 1,60 m, mur bahut compris s'il en existe un, elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits.

Elles peuvent être doublées d'une haie végétale qui sera constituée d'essences locales uniquement.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caducs. (liste annexée au présent règlement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Hauteur et composition des clôtures

D'une hauteur maximale de 1,60 m, mur bahut compris s'il en existe un, elles devront être de type agricole, et les murets sont interdits.

Elles peuvent être doublées d'une haie végétale qui sera constituée d'essences locales uniquement.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caducs. (liste annexée au présent règlement).

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

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

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

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées préférentiellement avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE A7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

Pour les **bâtiments d'habitation**, les règles applicables sont celles de la zone Ud.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

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

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

8-2/ VOIRIES

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

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur minimum d'1,5 m. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables, en particulier pour les circulations piétonnes. En priorité, celles-ci devront contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

⚠ Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, exceptées les constructions identifiées hors de la zone distribuée en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.
En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devront être conformes aux normes en vigueur.

9.2/ ASSAINISSEMENT

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en fonction des annexes sanitaires des dispositifs d'assainissement non collectif pourront être admis

dans certains secteurs.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

b/ Eaux pluviales

Toute opération doit 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 traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou 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.

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.

c/ 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 et signé par le Maire de la commune.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

9-3/ RESEAUX SECS

Electricité

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.

Infrastructures et réseaux de communication

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, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

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

ZONE NATURELLE : N

ZONE NATURELLE

ZONE NATURELLE : N

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un **secteur N**, zone naturelle
- un **secteur Nr**, secteur de la zone naturelle correspondant à des habitats naturels sensibles (Natura 2000).
- un **secteur Ndmi,** secteur de la zone naturelle correspondant aux gravières
- un **secteur Nt**, secteur de la zone naturelle correspondant aux équipements touristiques
- un **secteur Nl,** secteur de la zone naturelle correspondant aux équipements de loisirs, de sport de plein air
- un **secteur Ntc**, secteur de la zone naturelle correspondant aux équipements touristiques liés aux campings
- un **secteur Nc** lié au cours d'eau de l'Arve
- les **secteurs de taille et capacité d'accueil limité (STECAL**)

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

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

ARTICLE N 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous condition définis à l'article 2-2

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

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

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	**Destinations et sous-destinations autorisées**
C	**Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**
I	**Destinations et sous-destinations interdites**

Destinations	Sous destinations	N	Nc	Ndmi	Nt	Ntc	Nl	Nr
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	C	I	C	I	I	I	I
	Exploitation forestière	A	A	I	A	A	A	A
Habitation	Logement	C	I	I	C	C	C	I
	Hébergement	I	I	I	I	I	I	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	I	C	C	I	I
	Restauration	I	I	I	C	C	I	I
	Commerce de gros	I	I	I	I	I	I	I
	Activité de service où s'effectue accueil du public	I	I	I	C	C	C	I
	Hébergement hôtelier et touristique	I	I	I	A	A	I	I
	cinéma	I	I	I	I	I	I	I
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publics et assimilés	I	I	I	A	I	I	I
	Locaux techniques et industriels publics et assimilés	A	A	A	A	A	A	A
	Etablissements 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
	Equipements sportifs	I	I	I	A	A	A	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I	A	I	I	I
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	I	I	I	I	I	I	I
	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

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 N 2.2

Non **= Destinations et sous-destinations interdites**

2-2/ OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

De plus sont interdits :

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, excepté en secteur Ndmi dans les conditions fixées à l'article 2-3 ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage, exceptés dans les secteurs mentionnés ci-après, dont le STECAL n°5 ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- l'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements, exceptés dans les secteurs mentionnés ci-après, dont le STECAL n°5 ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- 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 ;
- 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 ;
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m^2 ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, exceptés dans les secteurs mentionnés ci-après, dont le STECAL n°5.

2-3/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS (HORS STECAL) :

- **Les installations et travaux divers** suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public.

- **La réhabilitation**, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, **des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un lien avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, la démolition des bâtiments patrimoniaux est interdite.

- **Les bâtiments abritant une activité inscrite** sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

- **Le Plan de Prévention des Risques** est à respecter.

- **Les bâtiments et installations forestiers** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité et justifiés par les besoins de l'exploitation.

- **<u>Dans la zone N et dans les secteurs Nt, Ntc et Nl, en dehors des prescriptions supplémentaires décrites dans les périmètres identifiés</u> au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les bâtiments existants d'habitation sont admis:**
  - les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 30 m2 d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
  - les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 1 annexe maximum qui sera d'une superficie totale de 30 m2 d'emprise au sol. Cette annexe devra être située à moins de 10 m de la construction principale. Les piscines sont interdites ;
  - 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, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU,
    - 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,
    - Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

- **<u>Dans la zone N et le secteur Ndmi,</u>** sont autorisées les exploitations agricoles si elles sont existantes. Elles pourront alors évoluer dans les mêmes conditions que celles autorisées qu'en zone A.

- **<u>De plus, le secteur Ndmi sont uniquement admises :</u>**
  - la gestion des anciennes gravières existantes ;
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées à la gestion et à l'exploitation d'une installation de stockage de déchets inertes et des granulats.

Des mesures spécifiques devront être mises en œuvre pour conserver et reconstituer après exploitation des milieux favorables au déplacement de la Faune. A l'issue de l'exploitation, le site fera l'objet d'un réaménagement agricole de qualité.

- **<u>De plus, dans le secteur Nl sont admises :</u>**
  - les extensions des aires de stationnement en fonction des besoins identifiés ;
  - les extensions des activités de services où s'effectue l'accueil du public, dans la limite de 100m2 d'extension en seule fois ;
  - les installations légères nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;
  - l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre ;
  - les aménagements légers à usage récréatif et de plein air, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités existantes autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone.

- **<u>Dans le secteur Nc sont uniquement admis :</u>**
  - la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs d'AEP, ouvrages de protection des risques naturels…) sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site et de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces animales et végétales.

- **<u>Dans le secteur Nr, sont uniquement admis :</u>**
  - la réalisation des équipements nécessaires à la mise en œuvre des mesures et actions définies dans les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion ;
  - la réalisation des équipements nécessaires aux activités sylvicoles ainsi que l'exploitation de la forêt sous

réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier et d'être réalisée dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée de la forêt en accord avec les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion ;

- la réalisation des équipements nécessaires aux activités pastorales en accord avec les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion ;
- la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs d'AEP, ouvrages de protection des risques naturels...) sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site et de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces animales et végétales.

2-4/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, SEULES LES SUIVANTES SERONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS (DANS LES STECAL UNIQUEMENT) :

- **Dans le STECAL n°1 : « cabanes dans les arbres », sont admis uniquement:**
  - les constructions de type « cabanes dans les arbres » et les constructions nécessaires à leur fonctionnement. Leur nombre est limité à 10 et à 200m^2 de surface de plancher au total.

- **Dans le STECAL n°2 : « Lac Vert », sont admis uniquement :**
  - les infrastructures liées au ski, aux loisirs, et des équipements nécessaires ;
  - l'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m2 de surface de plancher, construction existante comprise ; dans ce cadre, seules les sous-destinations « restaurant » et « autre hébergement touristique » sont autorisées ;
  - l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre ;
  - Les nouvelles constructions en dehors des éléments cités ci-dessus sont interdites.

- **Dans le STECAL n°3 : « Gens du voyage », sont admis uniquement :**
  - les habitations et leurs annexes uniquement sous la forme d'une aire d'accueil des gens du voyage conformément aux prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

- **Dans le STECAL n°4 : « Jardin des Cîmes », sont admis uniquement :**
  - l'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m2 de surface de plancher ; dans ce cadre, seule la. sous-destination « restaurant » est autorisée.
  - l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre ;
  - l'évolution des activités de services où s'effectue l'accueil du public existantes si inférieurs à 100m2 de surface de plancher par unité créée.

- **Dans le STECAL n°5 : « Camping », sont admis uniquement :**
  - la gestion et le réaménagement des terrains de camping et de caravanage existants ;
  - les aménagements légers à usage récréatif et de plein air, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités existantes autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone ;
  - les Habitations Légères de Loisirs sans augmenter les capacités existantes autorisées ;
  - l'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m2 de surface de plancher ;
  - les activités de services où s'effectue l'accueil du public et les commerces de proximité si inférieurs à 100m2 de surface de plancher par unité créée et s'ils sont liés directement à l'activité principale autorisée. Pour celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU, 100m2 d'extension en seule fois sont autorisés.

- **Dans le STECAL n°7 : « Station de Plaine Joux », sont admis uniquement :**
  - les activités de services où s'effectue l'accueil du public si inférieurs à 100m2 de surface de plancher par unité créée. Pour celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU, 100m2 d'extension en seule fois sont autorisés ;
  - le commerce et l'artisanat de détail, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150m2 de surface de plancher ;
  - l'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m2 de surface de plancher ;
  - les installations légères nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public ;
  - les infrastructures liées au ski, aux loisirs, et des équipements nécessaires ;
  - l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre est aussi autorisée.

- **Dans le STECAL n°8 « ancien Sanatorium de Sancellemoz », les occupations du sol suivantes sont conditionnées à la réalisation d'une étude de sols pour, soit établir l'absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution à mettre en œuvre, soit définir les modifications du projet de construction ou d'aménagement et de sa destination pour le rendre compatible avec l'état des sols. Le projet devra obligatoirement se conformer aux conclusions de cette étude.**

  Sont admis uniquement :
  - Les changements de destination relevant des sous-destinations « hébergement », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacles », « autres équipements recevant du public » et « centre de congrès et d'exposition » ;
  - Les surfaces de plancher accessoires à ces sous-destination ;

Rappel de la notion de locaux accessoires à une activité principale :

- *En particulier, les logements de fonction sont autorisés si leur surface de plancher totale n'excède pas 20% de la surface de plancher totale du bâtiment et si ces logements accessoires sont intégré dans le volume d'une construction principale. De plus, ce local doit être indispensable pour des raisons de sécurité et/ou de gardiennage.*
- *« Les hébergements » sont autorisés, pour les étudiants « des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».*
- *Les « autres hébergements touristiques » sont aussi autorisés, sous réserve d'être complémentaires à la vocation principale du site et dans le prolongement de l'activité principale. Dans ce cas, la surface de plancher sera limitée à 300 m2 de surface de plancher.*
- *Les bureaux desservant les destinations autorisées dans la zone sont autorisés de fait car réputés de la même destination.*

  - La surélévation du bâti existant, y compris sur une partie enterrée de la construction, avec ou sans reconstruction partielle, dans la limite de 700 m2 de surface de plancher
  - les aires de stationnement à l'air libre
  - l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre est aussi autorisée.
  - Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées.

Rappel, il convient de se reporter complémentairement à l'orientation d'aménagement et de programmation.

- **Dans le STECAL n°9, correspondant aux refuge existant « Le Chatelet des Ayères », seuls sont autorisés :**

- La rénovation et la mise aux normes du bâti existant
- L'implantation de mobilier en lien avec le refuge
- L'extension, ou construction accolée, dans la limite de +20% de l'emprise au sol existante et de 60 m2 de surface de plancher maximum.

2-3/ OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

Excepté en secteur Ndmi, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont autorisés par une disposition prévue dans les dispositions générales du présent règlement
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
- Ils sont rendus nécessaires en application du Plan de Prévention des Risques.
- Ils sont rendus nécessaires à la réalisation de plateformes routières nécessaires à l'exploitation forestière.

Sont interdits les usages des sols et natures d'activités autres :

- Que ceux faisant l'objet d'une prescription surfacique au règlement graphique
- Que ceux nécessaires aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Que ceux définis à aux articles N1 et N2.

ARTICLE N 3- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non règlementé

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non règlementé

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4- VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre IV de la Partie I (dispositions générales), pour connaitre les modalités de calcul des règles du présent article.

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

Implantation

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 5 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de :

- 25m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en S (Structurant) : RD 1205 – RD902 –RD 339 – RD39 en partie – RD13 en partie ;
- 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en E (Economique) ou L (Local) : RD39 pour partie – RD13 pour partie – RD 43 – RD199.

Le recul est également de 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.
Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les voies ne dépasse pas 12 m.

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

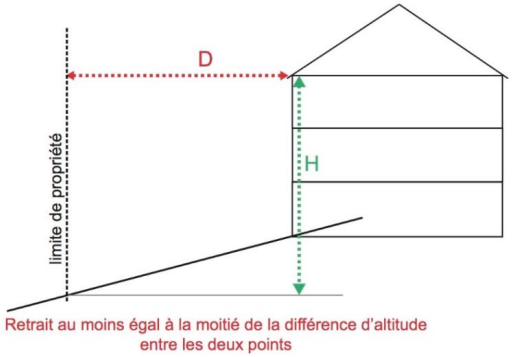
- de n'apporter aucune gêne à la circulation publique,
- d'une bonne intégration paysagère.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

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

Pour les bâtiments principaux :

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



D> ou = H/2 et au moins 4 mètres

Pour les parties enterrées des constructions :

Une bande de pleine terre de **2m** devra être maintenue vis-à-vis des limites séparatives, y compris pour les parties enterrées de type stationnement souterrain.

Pour les annexes :

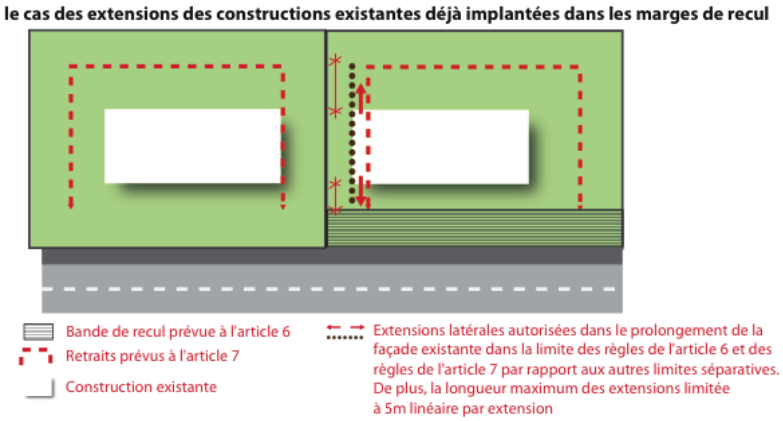
Les bâtiments annexes accolées ou non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12m.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les piscines, un retrait minimal de 3 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à 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.

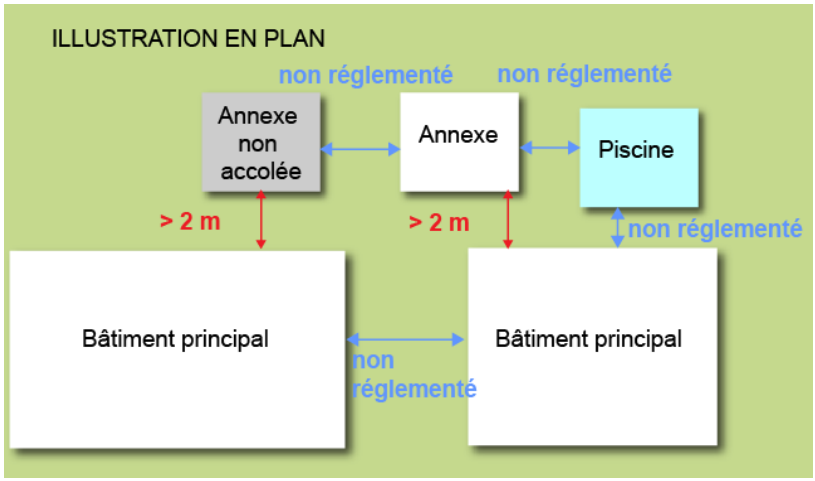


4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

Les annexes ne peuvent pas être implantées à plus de 10 mètres du bâtiment principal.



4-4/ HAUTEUR

Généralités

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

Hauteur absolue

Pour les **extensions des bâtiments existants**, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

- **Dans les STECAL n°1 : « cabanes dans les arbres » :** non réglementé.

- **Dans les STECAL n°2 : « Lac Vert », n°4 : « Jardin des Cîmes », n°5 : « Camping », n°9 « refuge Le Chatelet des Ayères » :** la hauteur ne devra pas être supérieure des bâtiments principaux existants.

- **Dans le STECAL n°7 : « Plaine Joux »,** la hauteur ne doit pas dépasser 10 m maximum. Des dérogations pour des raisons techniques et pour les stationnements enterrés seront autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Le nombre de niveaux est limité à R + 1 + Combles. Dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser 8 m.

- **Dans le STECAL n°8 « ancien Sanatorium de Sancellemoz »,** il conviendra de se référer directement à l'orientation d'aménagement et de programmation n°6.

4-5/ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est non réglementée.

Pour les **bâtiments d'habitation** : les règles applicables sont celles de la zone Ud.

Dans les STECAL n°2, « Lac Vert », n°4, « Jardin des Cîmes », n°5 : « Camping » et n°7 « Station de Plaine Joux » : le CES est limité à 0,10, bâtiments existants compris.

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

Un repère identifié sur le plan de zonage définit la limite entre la plaine et le coteau.
En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.
Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Voir les règles de la zone Ud.

Pour les bâtiments à usage agricole :

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

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

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2,50 m et celle des remblais 1,50 m ces deux éléments n'étant pas cumulables.

Tout talus créé devra faire l'objet d'un aménagement paysager et devra respecter un rapport maximal de 1 sur 3 (une hauteur pour trois longueurs)

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements cyclopéens sont interdits.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc..).

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Pour les habitations autorisées, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5-2 de la zone UD.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures à une seule pente sont interdites.
Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 % et 40 %.
Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Pour les logements autorisés, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5-2 de la zone UD.

Les matériaux de couverture
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.
Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent les aspects cités précédemment.

Les teintes claires sont interdites.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Hauteur et composition des clôtures

D'une hauteur maximale de 1,60 m, mur bahut compris s'il existe, elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits.

Elles peuvent être doublées d'une haie végétale qui sera constituée d'essences locales uniquement.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caducs. (liste annexée au présent règlement).

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

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

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

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées préférentiellement avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE N 7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

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

Toute surface commencée est une surface due.

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

Pour les bâtiments d'habitation, les règles applicables sont celles de la zone Ud.

Pour les autres destinations autorisées, les règles applicables sont celles de la zone Ub.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

~~Non réglementé.~~

Pour le STECAL n°8 « ancien Sanatorium de Sancellemoz », un local clos pour les vélos, répondant aux besoins de l'opération doit être réalisé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

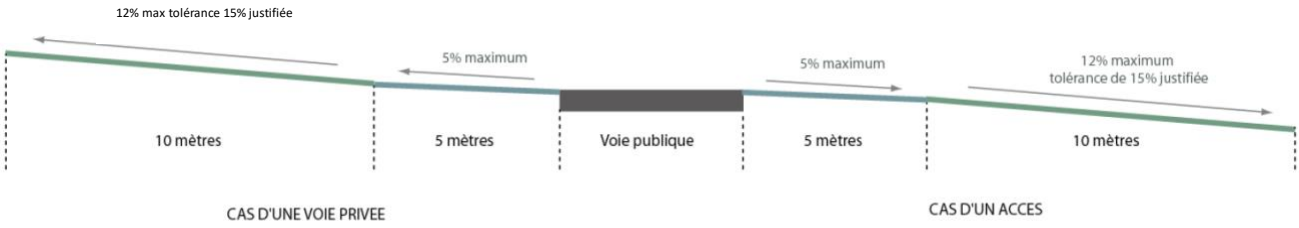
8-1/ ACCES

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plate-forme définie au PLU.

Un seul accès sera autorisé pour les bâtiments d'exploitation et les logements sur un même site.

Pour les voies privées, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % (voir schéma ci-après) avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain.

Pour les accès, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain (voir schéma ci-après).



8-2/ VOIRIES

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

Pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m2 de surface de plancher et plus :

- 4 m minimum pour la bande roulement pour les voies en impasse.
- 5 m minimum pour la bande de roulement pour les voies raccordées en bouclage sur les voies publiques.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur minimum d'1,5 m. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables, en particulier pour les circulations piétonnes. En priorité, celles-ci devront contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

⚠ Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, exceptées les constructions identifiées hors de la zone distribuée en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devront être conformes aux normes en vigueur.

9.2/ ASSAINISSEMENT

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en fonction des annexes sanitaires des dispositifs d'assainissement non collectif pourront être admis dans certains secteurs.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

b/ Eaux pluviales

Toute opération doit 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 traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou 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.

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.

c/ 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 et signé par le Maire de la commune.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

9-3/ RESEAUX SECS

Electricité

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.

Infrastructures et réseaux de communication

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, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

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

PALETTES VÉGÉTALES

ANNEXES
PALETTES VEGETALES

PALETTES VÉGÉTALES

NOM FRANÇAIS *Nom Latin*	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE GRANDE TAILLE								
BOULEAU VERRUQUEUX *Betula pendula*	20 à 25m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 2000m			très courant
CORMIER *Sorbus domestica*	10 à 20m		avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m		6 à 10m	courant
ÉRABLE PLANE *Acer platanoïdes*	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE *Acer pseudoplatanus*	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à1800m		6 à 8m	très courant
FRÊNE COMMUN *Fraxinus excelsior*	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE *Fagus sylvatica*	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER *Prunus avium*	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN *Juglans régia*	12 à 15m		avril à mai	lumière demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
ORME COMMUN *Ulmus campestris (minor)*	15 à 20m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1300m	samare glabre	8 à 12m	rara
ORME DES MONTAGNES *Ulmus montana (glabra)*	15 à 20m		mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1300m	samare glabre	5 à 7m	rare
PEUPLIER BLANC *Populus alba*	20 à 25m	blanc	mars à avril	lumière		graine cotonneuse	5 à 7m	très courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES *Tilia platyphyllos*	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES *Tilia cordata*	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE *Populus tremula*	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant

	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE TAILLE MOYENNE								
ALISIER TORMINAL *Sorbus torminalis*	10 à 15m	blanc	mai		Jusqu'à 1000m	fruit ovoïde brun		courant
ALISIER BLANC *Sorbus aria*	6 à 12m	blanc	mai	lumière	Jusqu'à 1700m	fruit rouge ou orangé		courant
AULNE BLANC *Alnus incana*	10 à 15m		février	lumière	Jusqu'à 1500m			courant
AULNE À FEUILLES DE CŒUR *Alnus cordata*	12 à 20m		février	lumière	Jusqu'à 1400m			courant
AULNE GLUTINEUX ou VERNE *Alnus glutinosa*	12 à 18m		mars à avril	lumière	Jusqu'à1200m			très courant
CERISIER TARDIF *Prunus serotina*	10 à 15m	blanc	mai à juin	demi-ombre		petite drupe noire luisante		courant
CHARME COMMUN *Carpinus betulus*	10 à 15m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m	akènes en grappe		très courant
CHARME HOUBLON *Ostrya carpinifolia*	10 à 15m							rare
CHÊNE PUBESCENT ou BLANC *Quercus pubescens (lanuginosa)*	8 à 12m		avril	lumière	Jusqu'à 1400m	gland		courant
ÉRABLE CHAMPÊTRE *Acer campestre*	8 à 12m		avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m			très courant
ÉRABLE A FEUILLE D'OBIER *Acer opalus*	8 à 12m		mars à avril	lumière demi-ombre	jusqu'à 1900m			courant
FRÊNE A FLEURS *Fraxinus ornus*	6 à 10m	blanchâtre	avril à mai	lumière				courant
GRISARD *Populus X canescens*	18 à 25m		*mars à avril*	lumière *demi-ombre*	*Jusqu'à 600m*			*rare*
OSIER DES VANNIERS *Salix vinimalis*	10 à 15m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 400m			courant
POIRIER SAUVAGE *Pyrus communis (pyraster)*	5 à 10m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire		très rare
POMMIER SAUVAGE *Malus sylvestris*	6 à 10m	blanc rosé	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	petite pomme jaune verdâtre		très rare
SAULE BLANC *Salix alba*	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m			courant
SORBIER DES OISELEURS *Sorbus aucuparia*	8 à 10m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	fruit sphérique rouge		très courant

PALETTES VÉGÉTALES

CONIFÈRES	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
SAPIN COMMUN *Abies alba*	35 à 45m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	cônes		très courant
SAPIN DE NORDMANN *Abies nordmanniana*	30 à 40m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	cônes		très courant
GENEVRIER COMMUN *Junipérus communis*	2 à 10m		avril-mai	lumière	Jusqu'à 1800m			rare
MÉLÈZE D'EUROPE *Larix décidua*	30 à 35m		avril-mai	lumière	Jusqu'à 2400m	cônes		très courant
ÉPICEA COMMUN *Picea abies*	30 à 50m		mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m			très courant
PIN CEMBRO *Pinus cembro*	20 à 25m		juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	cônes		rare
PIN SYLVESTRE *Pinus sylvestris*	35 à 40m		mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	cônes		courant
IF COMMUN *Taxus baccata*	10 à 15m		février à avril	ombre lumière	Jusqu'à 1600m	arille rouge vif		courant

GRANDS ARBUSTES CADUCS	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
AUBÉPINE ÉPINEUSE *Crataegus oxyacantha (laevigata)*	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à1600m	fruit ovoïde rouge		rare
AUBÉPINE MONOGYNE *Crataegus monogyna*	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
BAGUENAUDIER *Colutea arborescens*	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée		courant
CERISIER À GRAPPES *Prunus padus*	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire		courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE *Prunus mahaleb*	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire		courant
COGNASSIER *Cydonia vulgaris*	4 à 6m							rare
CYTISE *Laburnum anagyroïdes*	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre		très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN *Coryllus avellana*	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	jusqu'à1700m	noisette		très courant
NOISETIERS A FRUITS *Corylus maxima*	3 à 8m							courant
PRUNIER MYROBOLAN *Prunus cerasifera*	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge		courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR *Pyrus cordata*	3 à 8m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire rouge		rare
SAULE CENDRÉ *Salix cinerea*	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomenteuse		rare
SAULE MARSAULT *Salix caprea*	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m			courant
SAULE NOIR *Salix atrocinerea*	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomenteuse		rare
SUREAU NOIR *Sambuscus nigra*	3 À 6m	blanc	juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		rare
SUREAU ROUGE *Sambuscus racemosa*	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante		courant

GRANDS ARBUSTES PERSISTANTS	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
BUIS *Buxus sempervirens*	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	capsule verte puis brune		très courant
HOUX *Ilex aquifolium*	2 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 2000m	drupe rouge		très courant
LAURIER DU PORTUGAL *Laurus lusitanica*	2 à 6m							très courant
NERPRUN ALATERNE *Rhamnus alaternus*	4 à 5m							rare
TROÈNE COMMUN *Ligustrum vulgare*	2 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m	baie noire		courant
TROÈNE CHAMPÊTRE *Ligustrum atrovirens*	2 à 4m							très courant

PALETTES VÉGÉTALES

PETITS ARBUSTES PERSISTANTS	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
COTONEASTER *Cotoneaster intergerrimus et tomentosa*	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé		très rare
FRAGON *Ruscus aculeatus*	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembe à avril	demi-ombre ombre	jusqu'à 700m	baie rouge		rare

ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ALTHÉA *Hibiscus syriacus*	2 à 3m							très courant
BUDDLEIA *Buddleia davidii*	3 à 5m							très courant
CHÈVREFEUILLE *Lonicera fragantissima*	2 à 3m							très courant
CLERODENDRON *Clerodendron trichotomum*	3 à 5m							très courant
CORNOUILLER *Cornus alba*	2 à 3m							très courant
DEUTZIA *Deutzia scabra*	2 à 3m							très courant

PETITS ARBUSTES CADUCS	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
AMELANCHIER DES BOIS *Amélanchier ovalis*	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	jusqu'à 1800m			rare
AMELANCHIER *Amélanchier canadensis*								très courant
ARGOUSIER *Hippophae rhamnoïdes*	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée		courant
AULNE VERT *Alnus viridis*	1 à 4m		avril à juin	lumière	Jusqu'à 2300m	petit cône globuleux		rare
ÉPINE-VINETTE *Berberis vulgaris*	1 à 3m	jaune	mai à juin	lumière demi-ombre	jusqu'à 2000m	Baie rouge		rare
BAGUENAUDIER *Colutea arborescens*	2 à 4m	Jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	vessie renflée		courant
BOURDAINE *Frangula alnus*	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire		rare
CASSIS *Ribes nigrum*	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		courant
CHÈVREFEUILLE DES HAIES *Lonicera xylosteum*	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge		rare
CORNOUILLER MÂLE *Cornus mas*	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée		très courant
COURNOUILLER SANGUIN *Cornus sanguinea*	1 à 2m	blanc	mai à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée		très courant
CORONILLE *Coronilla emerus*	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à1300m	gousse noirâtre		courant
FUSAIN D'EUROPE *Evonymus europaeus*	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé		courant
FUSAIN A LARGES FEUILLES *Evonymus latifolius*	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée		rare
FRAMBOISIER *Rubus idaeus*	1 à 2m	*blanc*	*mai à août*	*lumière*	*Jusqu'à 2200m*	*framboise*		*très courant*
GROSEILLER "SAUVAGE" *Ribes alpinum*	1 à 1,5m	verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	petite baie rouge		rare
GROSEILLER COMMUN *Ribes rubrum*	1 à 1,5m	vert jaunâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2100m	baie rouge globuleuse		très courant
GROSEILLER à MAQUEREAU *Ribes uva-crispa*	1 à 1,5m	rouge et verdâtre	mars à avril	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	baie verdâtre translucide		courant
NERPRUN DES ALPES *Rhamnus alpinus*	1,5 à 3m	verdâtre	mai à juin	lumière	Jusqu'à 1500m	drupe ovoïde noire brillante		très rare
NERPRUN PURGATIF *Rhamnus catharicus*	1 à 2m	jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noire		rare
PRUNELLIER ou ÉPINE NOIRE *Pruns spinosa*	1 à 4m	blanc	avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	prunelle bleu-noir		rare
ROSIERS *Rosa glauca (rubrifolia)*	1 à 2m	rose vif	juin à août	lumière demi-ombre	Jusqu'à 200m	fruit ovoïde brun rouge		très rare
SAULE POURPRE *Salix purpurea*	1 à 3m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2300m	capsule tomenteuse		courant
SUMAC FUSTET *Cotinus coggygria*	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 850m	drupe brune		très courant

ANNEXES
ÉTUDE PATRIMONIALE

ANNEXES