PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de METABIEF

(25380)

Métabief

PIECE N°4.2 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

Prescrit par délibération du : 06/07/2015
Arrêté par délibération du : 24/03/2025
DATE ET VISA

DOSSIER D'ARRÊT

MAIRIE DE METABIEF 25370 DOUBS

07 AVR. 2025

Le Maire,
Gérard DEQUE

Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr

Cabinet d'environnement PRELUDE
30 Rue de Roche
25360 NANCRAY
03.81.60.05.48
contact@prelude-be.fr
www.prelude-be.fr

REÇU EN PREFECTURE
le 31/03/2025
Application agréée E-legalite.com
21_DA-025-212503809-20250324-25D02-DE

TITRE I : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « U » *3*

ARTICLE U1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 3
ARTICLE U2 : RÈGLES D'IMPLANTATION 6
ARTICLE U2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES *6*
ARTICLE U2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES *7*
ARTICLE U2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ *8*
ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL *8*
ARTICLE U3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 8
ARTICLE U4 : STATIONNEMENT 10
ARTICLE U5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 12
ARTICLE U5.1 : CLÔTURES 12
ARTICLE U5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION 13

TITRE II : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AUTRES ZONES URBAINES : UA / UT / UC *15*

ARTICLE UA-UT-UC1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 15
ARTICLE UA-UT-UC2 : RÈGLES D'IMPLANTATION 17
ARTICLE UA-UT-UC2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES . *17*
ARTICLE UA-UT-UC2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES *18*
ARTICLE UA-UT-UC2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ *19*
ARTICLE UA-UT-UC2.4 - EMPRISE AU SOL *19*
ARTICLE UA-UT-UC3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 19
ARTICLE UA-UT-UC4 : STATIONNEMENT 20
ARTICLE UA-UT-UC5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 21
ARTICLE UA-UT-UC5.1 : CLÔTURES 21
ARTICLE UA-UT-UC5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION 22

TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE À URBANISER DITE ZONE « AUE » *24*

ARTICLE AUE1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 24
ARTICLE AUE2 : RÈGLES D'IMPLANTATION 25
ARTICLE AUe2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES *26*
ARTICLE AUe2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES *26*
ARTICLE AUe2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ *26*
ARTICLE AUe2.4 - EMPRISE AU SOL *26*
ARTICLE AUE3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 27
ARTICLE AUE4 : STATIONNEMENT 27
ARTICLE AUE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 28
ARTICLE AUE5.1 : CLÔTURES 28
ARTICLE AUE5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION 28

TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE DITE ZONE « A » *30*

ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 30
ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION 32
ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES *32*
ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES *33*
ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ *33*
ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL *33*
ARTICLE A3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 33
ARTICLE A4 : STATIONNEMENT 34
ARTICLE A5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 34
ARTICLE A5.1 : CLÔTURES 34
ARTICLE A5.3 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION 35

TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE DITE ZONE « N » *36*

ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 37
ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION 39
ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES *39*
ARTICLE N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES *39*
ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ *39*
ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL *40*
ARTICLE N3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 40
ARTICLE N4 : STATIONNEMENT 40
ARTICLE N5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 40
ARTICLE N5.1 : CLÔTURES 40
ARTICLE N5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION 42

TITRE I : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « U »

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme : *« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

La zone urbaine U est à vocation principale d'habitat. Elle accueille une réelle mixité de fonctions permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements publics et collectifs compatibles avec la proximité de l'habitat.

Elle comprend :

- Un **secteur Up** présentant une constructibilité limitée où les nouveaux logements sont interdits
- Un **secteur Ue** essentiellement réservé aux équipements collectifs ou de services publics
- Un **secteur Ud** portant sur le centre ancien du bourg

Rappel :

- *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.*
- *Il convient également de se référer à la carte réglementaire 6.3 pour connaître les risques naturels identifiés*
- *La zone compte un secteur à risque d'inondation identifié par une trame spécifique sur le plan de zonage.*
- *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées à la pièce 4.1*
- *La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et des Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles*
- *Il est rappelé de se référer au lexique (pièce 4.1) pour la définition des occurrences employées*

ARTICLE U1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇨ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	En secteur Up	En secteur Ud	En secteur Ue	Sur le reste de la zone U
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	C1	X	C1
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation	Logement	C2	A	X	A
	Hébergement	A	A	X	A

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	C3	C3	C3
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	A	A	A	A
	Restauration	X	A	A	A
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	A	A	A
	Cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X	A	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A	A
	Salles d'art et de spectacles	X	A	A	A
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage…)	X	A	A	A
	Lieux de culte	X	A	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A
	Équipements sportifs	A	A	A	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
	Entrepôt	X	C4	C4	C4
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
	Bureau	X	A	A	A
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
	Changements de destination	C2	A	A	A
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	C5	C5	C5
	Affouillements et exhaussements du sol	C6	C6	C6	C6
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

Conditions particulières pour toutes les zones :

De manière générale, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme d'habitat collectif d'au moins 10 logements (en construction neuve ou en réhabilitation), 25% de ce programme est affecté à des logements aidés avec un minimum de 3 logements aidés à regrouper dans le même immeuble (dans l'éventualité où le programme comprend la réalisation de plusieurs immeubles). Pour le calcul du nombre de logements réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. Et en cas de réalisation du programme de logements en plusieurs tranches opérationnelles, il convient de prendre en compte, pour le calcul du nombre de logements réglementairement exigé, le nombre total de logements édifiés sur l'ensemble des tranches

opérationnelles.

Dans l'ensemble, les occupations et sous-destinations admises devront être compatibles avec la proximité de l'habitat.

Conditions particulières à certaines zones ou destination :

- **C1 :** L'extension et la réhabilitation des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous conditions de ne pas engendrer de gêne excessive auprès des riverains et d'être nécessaires à la mise aux normes de l'exploitation.
- **C2 :** Tout changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est interdit sauf s'il s'agit d'effectuer un changement de destination vers une des destinations autorisées au sein de la zone.
- **C3** : L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous réserve de ne pas entrainer des nuisances (sonores, olfactives, paysagères...), des dangers incompatibles avec l'habitat et sans que la surface de vente consacrée à l'activité admise n'excède 500 m².
- **C4** : Les constructions à destination « d'entrepôts » sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher maximum sur l'ensemble du ténement.
- **C5** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone.
- **C6** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions de respecter les dispositions édictées dans les dispositions générales (pièce 4.1).

Autres dispositions spécifiques attachées aux prescriptions réglementaires identifiées sur les plans graphiques

- Dans le secteur concerné par le **risque inondation** identifié sur les plans graphiques, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réservé que le plancher du rez-de-chaussée des constructions soit réhaussé (être aménagé au-dessus de la cote altimétrique des plus hautes eaux connues). Les caves et sous-sols sont également interdits.
- Les plans graphiques font apparaître les **linéaires commerciaux** protégés identifiés au titre de l'article L.151-16-1 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels le changement de destination des cellules commerciales et/ou artisanales est soumis à conditions particulières. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire, à l'exception des locaux techniques, des accès aux étages ou arrières des constructions, des halls d'entrée… Ainsi pour les cellules commerciales ou artisanales implantées le long du linéaire commercial identifié, le changement de destination n'est autorisé que lorsqu'il porte sur l'une de ces deux destinations : commerce, artisanat.
- Au sein du secteur de **jardin cultivé** identifié sur les plans graphiques au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, seuls les serres sont admises dans la limite de 50m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements associés à la gestion des jardins partagés (non source de création de surface de plancher) et le changement de destination de la construction existante dès lors que la nouvelle destination est liée aux jardins partagés.
- Au sein des **secteurs de nature en ville** identifiés sur les plans graphiques au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seule est admise la création d'une annexe par unité foncière dans la limite de 15m² d'emprise au sol globale.
- Les opérations, aménagement et constructions doivent être compatibles avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**.
- Au sein du **secteur de constructibilité limitée** identifié au titre des dispositions des article R.151-31 et R.151-34 du Code de l'urbanisme toute nouvelle construction est interdite. En outre les aménagements mis en œuvre ne devront pas porter atteinte à la préservation, la gestion et l'entretien des réseaux existants.

ARTICLE U2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade…).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps…).
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied.

ARTICLE U2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

RÈGLE :

Principe de base

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul par rapport aux voies et emprises publiques de :

- 5m en zone U
- 2m en zone Up.

Les constructions pourront s'implanter librement en zone Ue.

Au sein du secteur Ud, :

- Le long du linéaire graphique reporté sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L.151-17 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont implantées en tout ou partie dans une bande de 0 à 6m (mesurée au droit de l'alignement), les constructions devront s'implanter en limite des voies et emprises publiques. Au-delà, l'implantation des constructions est libre. Un décroché reste admis dans une bande de 0 à 3m maximum de l'alignement, dans la limite de 20% du linéaire de façade implantée en limite. Les équipements publics ou d'intérêt collectifs peuvent déroger à cette règle lorsqu'il s'agit de répondre à des contraintes techniques ou pour proposer du stationnement en bordure du domaine public.

- Pour les autres constructions, le recul à respecter sera de 3m minimum.

Principes spécifiques

Un recul différent du principe de base est admis dans les cas limitativement énumérés ci-dessous :

- Lorsqu'un ténement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle de la construction principale.
- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas le recul imposé devront être réalisées dans le prolongement de la construction existante en question sans accroître le recul par rapport à la voie et emprise publique.

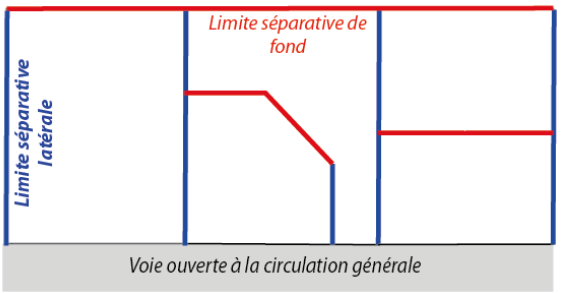
ARTICLE U2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Pour l'application de la règle, il sera fait la distinction entre les limites séparatives :

- Latérales : il s'agit des limites qui (sans décrocher) donnent directement sur les limites avec les voies et emprises publiques.
- De fond : il s'agit des limites qui n'ont pas de lien direct avec les voies et emprises publiques.

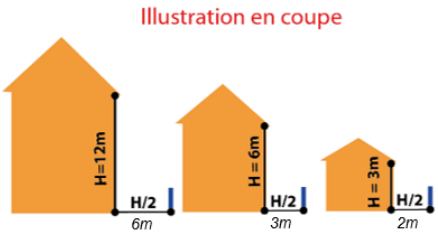


RÈGLE :

Principe de base

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative (latérale et/ou de fond) sous conditions :

- De respecter les conditions imposées à l'article 3 relatif à la hauteur
- De présenter un linéaire de façade global maximum de 10m sur chaque limite séparative.
- Au sein du secteur Up l'implantation en limite séparative de fond est interdite.



Au sein du secteur Up l'implantation sur les limites séparatives de fond est interdite. Dans ce cas les constructions devront respecter un recul équivalent à la moitié de la hauteur avec un minimum de 2 mètres (D=H/2 minimum 2m). Ce même recul est imposé vis-à-vis des limites séparatives latérales lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite.

Au sein du secteur Ud, les constructions peuvent s'implanter sur plusieurs limites séparatives latérales ou de fond.

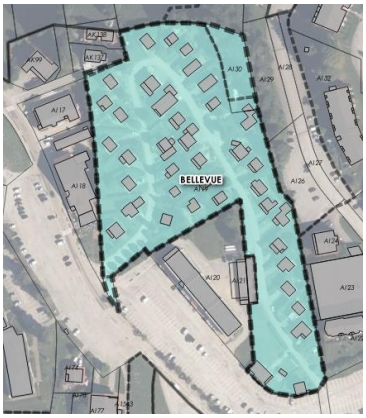
Principes spécifiques

Hormis au sein du secteur Ud, dans l'objectif de préserver les voisins de toutes vues plongeantes, un recul supplémentaire est imposé pour les terrasses surélevées, les balcons, ou les toitures terrasses constituant un lieu de vie. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher le plus haut et le point le plus proche de la limite séparative (latérale ou de fond) ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 2 mètres (D=H minimum 2m).

Hormis au sein du secteur Up, et dans le but d'une meilleure intégration architecturale,

- L'extension d'une construction existante (à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas les règles précitées) est admise sous réserve de respecter a minima le recul de la construction existante en question, sous réserve de ne pas accroître de plus de 30% le linéaire implantée sur une limite séparative (latérale ou de fond) le cas échéant.
- Les constructions nouvelles qui s'adosseront à une construction existante (à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas le recul imposé) devront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans accroître le recul par rapport à la voie et emprise publique. Dans ce cas, la hauteur de la construction implantée en limite est limitée à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Au sein du secteur ci-dessous définis (Bellevue, Neige et Soleil, Altic et Métaneige), les règles de recul par rapport aux limites séparatives s'apprécient au regard du pourtour des quartiers définies. Les règles de recul entre chaque constructions sont alors régies par les dispositions de l'article U2.3.



ARTICLE U2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à usage de « logement » (distance calculée en tout point du bâtiment) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes).

Au sein du secteur Up, et uniquement dans les quartiers tels qu'identifiés à l'article U2.2, les constructions devront être contigües ou respecter un recul minimum de 3m.

ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol devra respecter les principes réglementaires suivants. Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

	Zone U	Secteur Ud	Secteur Up	Secteur Ue
Coefficient maximum par rapport à l'unité foncière	60%	30%	40% Sauf dans les quartiers définis à l'article U2.2	80%

Pour les unités foncières déjà bâties et qui ne respecteraient pas les principes ci-dessus définis, les extensions ou annexes sont autorisées dans la limite de 50m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

La surface totale des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales installées sur une même unité foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 30% maximum. La surface de référence à prendre en compte est celle de la surface effectivement végétalisée ou celle destinée à la gestion des eaux pluviales.

Au sein du secteur Up chaque construction peut faire l'objet d'extensions ou d'annexes sous réserve de ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante (objet de la demande) à la date d'approbation du PLU. De même, en cas de reconstruction après démolition, l'emprise au sol maximale de la nouvelle construction et de ses annexes ne pourra pas dépasser plus de 30% l'emprise au sol de la construction initialement démolie.

ARTICLE U3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

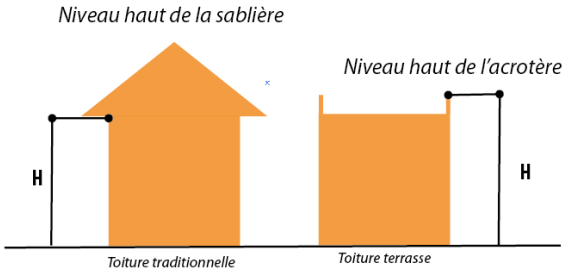
Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou de l'acrotère (mesuré en tout point de la construction) et le niveau du domaine public dans une bande 0 à 3m, ou le niveau du terrain naturel au-delà de 3m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc), ainsi que les éléments

techniques utilisés en toiture afin d'assurer la performance énergétique du bâtiment (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, aérogénérateurs ...).

En outre, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions (tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique), peuvent faire l'objet d'un dépassement modéré de hauteur dans le respect des dispositions de l'article 5 relatives à l'aspect des constructions.

Schéma explicatif : Prise en compte du point de référence de la Hauteur



RÈGLE :

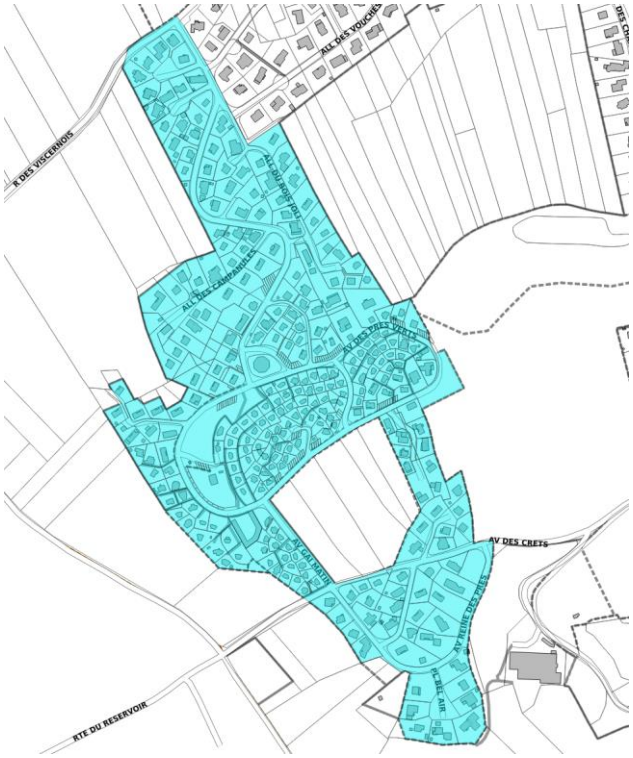
Principes de base

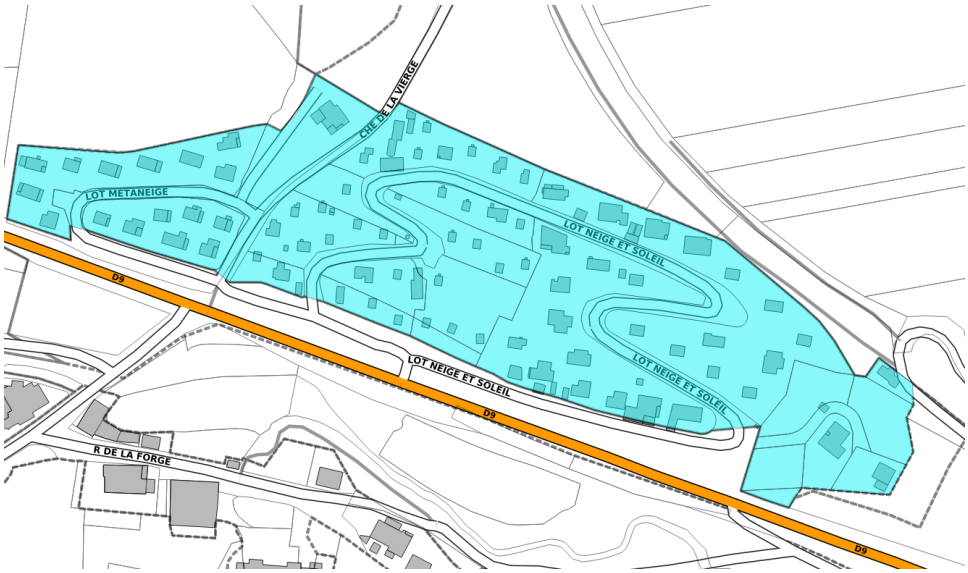
La hauteur des constructions doit respecter les principes énoncés ci-dessous :

	Zone U	Secteur Ud	Secteur Up	Secteur Ue
Hauteur maximale	7m pour logement ou 12m	12m	3.5m	12m

Le long des linéaires commerciaux identifiés sur les plans graphiques en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, un bonus de 1m de hauteur est autorisé uniquement s'il s'agit d'admettre une hauteur sous plafond plus importante pour les cellules commerciales ou de services implantées en rez-de-chaussée.

Au sein de certains secteurs des zones U et secteurs UP, tels que figurés sur la carte ci-dessous, la hauteur des constructions est limitée à 3.5m.





Principes spécifiques

Le long des linéaires commerciaux identifiés sur les plans graphiques en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, un bonus de 1m de hauteur est autorisé uniquement s'il s'agit d'admettre une hauteur sous plafond plus importante pour les cellules commerciales ou de services implantées en rez-de-chaussée.

Pour les constructions nouvelles ou extensions adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le principe de base), la hauteur est limitée à celle de la construction existante. En cas de construction adossée de part et d'autre à deux constructions existantes présentant des hauteurs différentes, la référence sera prise sur l'une ou l'autre des constructions existantes.

Afin de contribuer aux objectifs de densification, tout en préservant les perspectives visuelles et en maintenant des conditions favorables à la mise en œuvre de technique bioclimatique sur les fonds voisins, toute construction ou extension implantée en limite séparative est limitée à 4m de hauteur. Cette disposition n'est toutefois pas applicable :

- Au sein du secteur Up
- Lorsqu'il s'agit de s'appuyer sur une construction existante déjà implantée en limite (dans ce cas, la hauteur de la construction existante ne pourra pas être dépassée).
- Dans le cas d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé ou jumelé par exemple).

ARTICLE U4 : STATIONNEMENT

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Pour les normes imposées ci-dessous il est précisé que chaque tranche commencée compte pour une tranche globale. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui lui est propre.

Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

RÈGLE POUR LES VÉHICULES :

Destination / sous-destination	Normes imposées
Exploitation agricole	Les places de stationnement devront répondre aux besoins liés à l'exploitation et ses activités annexes.
Logements	1 place de stationnement minimum par logement, puis une place supplémentaire par tranche de surface de plancher (40m² en zone U et 35 m² en secteur Up). En outre hormis au sein du secteur Up, parmi les places de stationnement exigées au moins un tiers des places sont à réaliser en souterrain ou à intégrer au bâti. Il ne pourra être imposé plus de 4 places de stationnement par logements.
Hébergement / hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre ou capacité d'accueil. En outre, hormis au sein du secteur Up, parmi les places de stationnement exigées au moins deux tiers des places exigibles sont à réaliser en souterrain ou à intégrer au bâti).
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement ouverte au public par tranche de 40 m² de surface commerciale ou de vente. Des places de stationnement distinctes (estimées en fonction des besoins) seront réalisées pour le personnel employé.
Bureau, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	1 place de stationnement ouverte au public par tranche de 60 m² de surface de plancher. Des places de stationnement distinctes (estimées en fonction des besoins) seront réalisées pour le personnel employé.

RÈGLE POUR LES VÉLOS :

Destination / sous-destination	Normes imposées
Immeubles d'habitation groupant au moins trois logements équipés de places de stationnement véhicules individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	Un vélo par logement minimum
Bureau constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnements destinés aux salariés	Un vélo minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée au bureau

ARTICLE U5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U5.1 : CLÔTURES

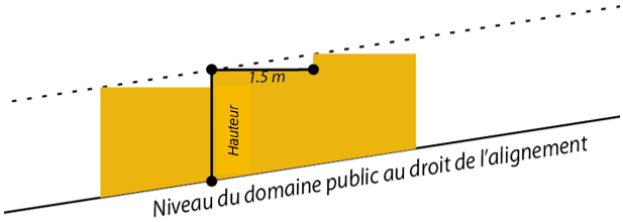
PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Aspect

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

D'une manière générale :

- Les clôtures sur rue sont traitées avec soin et ne doivent pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Toute intervention sur une clôture existante doit permettre de l'intégrer au mieux à son environnement (matériaux, teinte).
- La clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).
- Les pares-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...).



Hauteur

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures sont comptés entre le point le plus haut de la clôture et le niveau du domaine public mesuré à l'alignement, ou le niveau du terrain naturel.

En cas de domaine public en pente, les clôtures devront suivre la pente ou présenter un effet cranté. Dans ce dernier cas, le point de référence sera calculé en fonction du point haut de chaque palier, étant entendu qu'un pallier devra être inférieur ou égal à 1.5m.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

PRINCIPES SPÉCIFIQUES

Cas des nouvelles clôtures

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1 mètre sur le domaine public et 2 m en limite séparative. La hauteur totale des clôtures installées au-dessus d'un mur de soutènement ne peut excéder 0,90 m, que ce soit pour les clôtures sur rue ou pour les clôtures sur limites séparatives.

Les clôtures doivent être constituées soit (et peuvent être le cas échéant éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales et/ou adaptées au climat) :

- De haies vives d'essences locales et / ou adaptées au climat.
- De murs en pierre ou d'aspect similaire aux façades des constructions principales.
- De grillages, grilles, ferronneries, clôtures en bois ou dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette.

Cas des clôtures existantes

Dans le cas de réfection de clôture existante à la date d'approbation du PLU :

- Les règles de hauteur ci-avant imposées pourront être dérogées s'il s'agit de maintenir la hauteur de la clôture existante avant réfection.
- Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre à la composition de la clôture existante.

ARTICLE U5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION

Principes généraux

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas de coupe ou arrachage une replantation à hauteur de 100% minimum est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Il est rappelé de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Des transitions paysagères devront être réalisées lorsque les aménagements ou constructions portent sur des espaces adjacents aux espaces agricoles et naturels identifiés au titre du plan de zonage. Ces espaces de transition devront s'appuyer sur la trame paysagère existante ou la reconstituer via un principe de revégétalisation.

Surface d'espace libre non imperméabilisé

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé qui devra être composée a minima de 50% d'espaces verts de pleine terre. Compte parmi les surfaces libres non imperméabilisées, la surface totale des toitures végétalisées éventuelles (la surface à prendre en compte étant celle effectivement végétalisée).

Ne sont pas soumises à ces dispositions les extensions/annexes de constructions existantes à la date d'approbation du PLU inférieures à 30m² d'emprise au sol globale par unité foncière.

	Zone U	Secteur Ud	Secteur Up	Secteur Ue
% minimum imposé	15% si unité foncière ≤ 500m² 20% si unité foncière > 500 m²-		-	10%

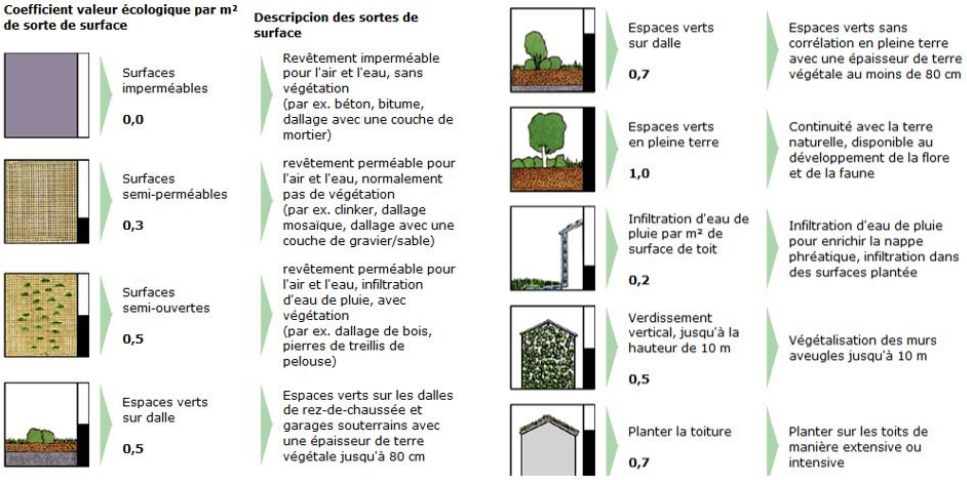
Au sein du secteur Up, tout aménagement ou construction nouvelle ne devra pas accroître de plus de 30% la surface des espaces libres imperméabilisés telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU.

Au sein des secteurs de jardins cultivés et de nature en ville identifiés sur les plans graphiques, la surface d'espace libre non imperméabilisée minimum est de 80%.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier du coefficient de biotope par surface suivant, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous :



Pour le calcul il est entendu les principes suivants :

- Le CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière
- La surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

	Zone U	Secteur Ud	Secteur Up	Secteur Ue
Coefficient minimum imposé	0.4	0.3	0.3	0.1

TITRE II : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AUTRES ZONES URBAINES : UA / UT / UC

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme : *« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

La Commune comporte d'autres zones urbaines à vocation autre que l'habitat

- **La zone UA** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques
- **La zone UC** : zone constituant le cœur de la station, admettant une mixité de destinations en lien avec sa valorisation et son développement.
- **La zone UT :** zone urbaine destinée au développement des activités de loisirs et de tourisme. Elle comprend un **secteur Ute** réservé aux seuls équipements touristiques.

Rappel :

- *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.*
- *Il convient également de se référer à la carte réglementaire 6.3 pour connaître les risques naturels identifiés*
- *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées à la pièce 4.1*
- *La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et des Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles*
- *Il est rappelé de se référer au lexique (pièce 4.1) pour la définition des occurrences employées*

ARTICLE UA-UT-UC1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇨ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	En zone UA	En zone UC	En zone UT	Sur le secteur UTe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation	Logement	X	A	X	X
	Hébergement	X	A	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A	A	X	X
	Commerce de gros	A	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	A	A	C0

	Restauration	A	A	A	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A	A	X
	Cinéma	X	A	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A	A	A	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	A	A	X
	Salles d'art et de spectacles	X	A	A	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage…)	A	A	A	A
	Lieux de culte	A	A	A	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A
	Équipements sportifs	A	A	A	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	A	X
	Entrepôt	C1	C1	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
	Bureau	A	A	A	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
	Changements de destination	A	A	A	A
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C2	C2	C2	C2
	Affouillements et exhaussements du sol	C3	C3	C3	C3
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

Conditions particulières pour toutes les zones :

De manière générale, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme d'habitat collectif d'au moins 10 logements (en construction neuve ou en réhabilitation), 25% de ce programme est affecté à des logements aidés avec un minimum de 3 logements aidés à regrouper dans le même immeuble (dans l'éventualité où le programme comprend la réalisation de plusieurs immeubles). Pour le calcul du nombre de logements réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. Et en cas de réalisation du programme de logements en plusieurs tranches opérationnelles, il convient de prendre en compte, pour le calcul du nombre de logements réglementairement exigé, le nombre total de logements édifiés sur l'ensemble des tranches opérationnelles.

Dans l'ensemble, les occupations et sous-destinations admises devront être compatibles avec la proximité de l'habitat.

Conditions particulières à certaines zones ou destination :

- **C0 :** Seuls sont autorisés les équipements annexes aux activités touristiques existante
- **C1** : Les constructions à destination « d'entrepôts » sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher maximum sur l'ensemble du ténement.
- **C2** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone.
- **C3** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions de respecter les dispositions édictées aux dispositions générales (pièce 4.1).

Autres dispositions spécifiques attachées aux prescriptions réglementaires identifiées sur les plans graphiques

- Les plans graphiques font apparaître les **linéaires commerciaux** protégés identifiés au titre de l'article L.151-16-1 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels le changement de destination des cellules commerciales et/ou artisanales est soumis à conditions particulières. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire, à l'exception des locaux techniques, des accès aux étages ou arrières des constructions, des halls d'entrée… Ainsi pour les cellules commerciales ou artisanales implantées le long du linéaire commercial identifié, le changement de destination n'est autorisé que lorsqu'il porte sur l'une de ces deux destinations : commerce, artisanat.
- Les opérations, aménagement et constructions doivent être compatible avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** thématiques.

ARTICLE UA-UT-UC2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade…).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps…).
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied.

ARTICLE UA-UT-UC2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

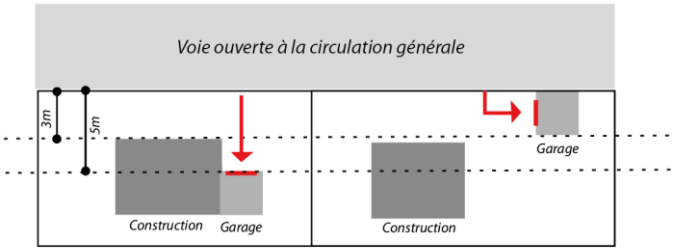
Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

RÈGLE :

Principe de base

Les constructions, devront s'implanter en retrait en respectant un recul d'au moins 3 mètres mesuré horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement.

En outre au sein de la zone UC, les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage (distance calculée entre la façade de la construction et l'alignement), sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.



Principes spécifiques

Un recul différent du principe de base est admis dans les cas limitativement énumérés ci-dessous :

- Lorsqu'un ténement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle de la construction principale.
- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas le recul imposé devront être réalisées dans le prolongement de la construction existante en question sans accroître le recul par rapport à la voie et emprise publique.

ARTICLE UA-UT-UC2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

RÈGLE :

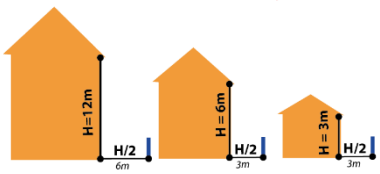
Principe de base

Les constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites.

Dans le cas contraire, elles devront respecter un recul :

- En zones UC et UT, et secteur Ute : Recul équivalent à la hauteur telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m (3m ≤ d ≥h/2).
- En zone UA : recul minimum de 2m

Illustration en coupe



Principes spécifiques

Dans l'objectif de préserver les voisins de toutes vues plongeantes, un recul supplémentaire est imposé pour les terrasses surélevées, les balcons, ou les toitures terrasses constituant un lieu de vie. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher le plus haut et le point le plus proche de la limite séparative (latérale ou de fond) ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres (D=H minimum 3m).

Dans le but d'une meilleure intégration architecturale,

- L'extension d'une construction existante (à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas les règles précitées) est admise sous réserve de respecter a minima le recul de la construction existante en question, sous réserve de ne pas accroître de plus de 30% le linéaire implantée sur une limite séparative (latérale ou de fond) le cas échéant.
- Les constructions nouvelles qui s'adosseront à une construction existante (à la date

d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas le recul imposé) devront être réalisées dans le prolongement de la construction existante sans accroître le recul par rapport à la voie et emprise publique. Dans ce cas, la hauteur de la construction implantée en limite est limitée à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

ARTICLE UA-UT-UC2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à usage de « logement » (distance calculée en tout point du bâtiment) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes).

ARTICLE UA-UT-UC2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol devra respecter les principes réglementaires suivants. Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière :

	Zone UA	Secteur UC	Secteur UT	Secteur UTe
Coefficient maximum par rapport à l'unité foncière	60%	60%	60%	30%

Pour les unités foncières déjà bâties et qui ne respecteraient pas les principes ci-dessus définis, les extensions ou annexes sont autorisées dans la limite de 50m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

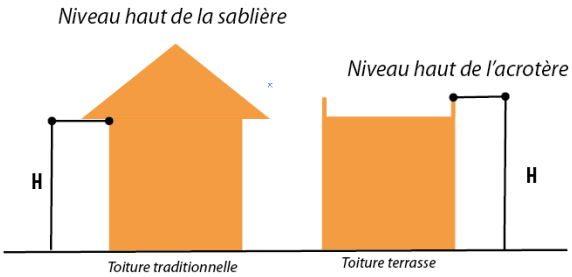
La surface totale des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales installées sur une même unité foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 30% maximum. La surface de référence à prendre en compte est celle de la surface effectivement végétalisée ou celle destinée à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE UA-UT-UC3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou de l'acrotère (mesuré en tout point de la construction) et le niveau du domaine public dans une bande 0 à 3m, ou le niveau du terrain naturel au-delà de 3m.

Schéma explicatif : Prise en compte du point de référence de la Hauteur



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc), ainsi que les éléments techniques utilisés en toiture afin d'assurer la performance énergétique du bâtiment (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, aérogénérateurs ...).

En outre, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions (tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique), peuvent faire l'objet d'un dépassement modéré de hauteur dans le respect des dispositions de l'article 5 relatives à l'aspect des constructions.

RÈGLE :

Principes de base

La hauteur des constructions doit respecter les principes énoncés ci-dessous :

	Zone UT	Secteur UTe	Zone UA	Zone UC
Hauteur maximum autorisée	12m	12m	12m	7m pour logement ou 12m

Principes spécifiques

Le long des linéaires commerciaux identifiés sur les plans graphiques en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, un bonus de 1m de hauteur est autorisé uniquement s'il s'agit d'admettre une hauteur sous plafond plus importante pour les cellules commerciales ou de services implantées en rez-de-chaussée.

Pour les constructions nouvelles ou extensions adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas le principe de base, la hauteur est limitée à celle de la construction existante sous réserve des dispositions imposées aux constructions implantées en limite séparative telles que définies à l'article U2.2. En cas de construction adossée de part et d'autre à deux constructions existantes présentant des hauteurs différentes, la référence sera prise sur l'une ou l'autre des constructions existantes.

Afin de contribuer aux objectifs de densification, tout en préservant les perspectives visuelles et en maintenant des conditions favorables à la mise en œuvre de technique bioclimatique sur les fonds voisins, toute construction ou extension implantée en limite séparative avec une zone U, Up ou Ud est limitée à 4m de hauteur. Cette disposition n'est toutefois pas applicable lorsqu'il s'agit de s'appuyer sur une construction existante déjà implantée en limite (dans ce cas, la hauteur de la construction existante ne pourra pas être dépassée).

ARTICLE UA-UT-UC4 : STATIONNEMENT

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Pour les normes imposées ci-dessous il est précisé que chaque tranche commencée compte pour une tranche globale. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui lui est propre.

Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

RÈGLE POUR LES VÉHICULES :

Destination / sous-destination	Normes imposées
Logements	1 place de stationnement minimum par logement, puis une place supplémentaire par tranche de surface de plancher de 40m². Parmi les places de stationnement exigées au moins un tiers des places exigibles sont couverts (à réaliser en souterrain ou à intégrer au bâti). Il ne pourra être imposé plus de 4 places de stationnement par logement.
Hébergement / hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre ou capacité d'accueil. Parmi les places de stationnement exigées au moins deux tiers des places exigibles sont couverts (à réaliser en souterrain ou à intégrer au bâti).

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement ouverte au public par tranche de 80 m² de surface commerciale ou de vente. Des places de stationnement distinctes (estimées en fonction des besoins) seront réalisées pour le personnel employé.
Bureau, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	1 place de stationnement ouverte au public par tranche de 40 m² de surface de plancher. Des places de stationnement distinctes (estimées en fonction des besoins) seront réalisées pour le personnel employé.

RÈGLE POUR LES VÉLOS :

Destination / sous-destination	Normes imposées
Immeubles d'habitation groupant au moins trois logements équipés de places de stationnement véhicules individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	Un vélo minimum par logement
Bureau constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnements destinés aux salariés	Un vélo minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée au bureau

ARTICLE UA-UT-UC5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA-UT-UC5.1 : Clôtures

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Aspect

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

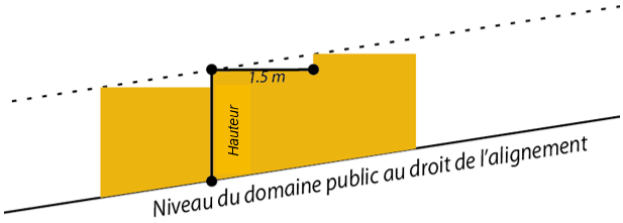
D'une manière générale :

- Les clôtures sur rue sont traitées avec soin et ne doivent pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Toute intervention sur une clôture existante doit permettre de l'intégrer au mieux à son environnement (matériaux, teinte).
- La clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).
- Les pares-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...).

Hauteur

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures sont comptés entre le point le plus haut de la clôture et le niveau du domaine public mesuré à l'alignement, ou le niveau du terrain naturel.

En cas de domaine public en pente, les clôtures devront suivre la pente ou présenter un effet cranté. Dans ce dernier cas, le point de référence sera calculé en fonction du point haut de chaque palier, étant entendu qu'un pallier devra être inférieur ou égal à 1.5m.



La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

PRINCIPES SPÉCIFIQUES

Cas des nouvelles clôtures

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1 mètre sur le domaine public et 2 m en limite séparative. La hauteur totale des clôtures installées au-dessus d'un mur de soutènement ne peut excéder 0,90 m, que ce soit pour les clôtures sur rue ou pour les clôtures sur limites séparatives.

Les clôtures doivent être constituées soit (et peuvent être le cas échéant éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales et/ou adaptées au climat) :

- De haies vives d'essences locales et / ou adaptées au climat.
- De murs en pierre ou d'aspect similaire aux façades des constructions principales.
- De grillages, grilles, ferronneries, clôtures en bois ou dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette.

Cas des clôtures existantes

Dans le cas de réfection de clôture existante à la date d'approbation du PLU :

- Les règles de hauteur ci-avant imposées pourront être dérogées s'il s'agit de maintenir la hauteur de la clôture existante avant réfection.
- Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre à la composition de la clôture existante.

ARTICLE UA-UT-UC5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION

Principes généraux

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas de coupe ou arrachage une replantation à hauteur de 100% minimum est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Il est rappelé de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Des transitions paysagères devront être réalisées lorsque les aménagements ou constructions portent sur des espaces adjacents aux espaces agricoles et naturels identifiés au titre du plan de zonage. Ces espaces de transition devront s'appuyer sur la trame paysagère existante ou la reconstituer via un principe de revégétalisation.

Surface d'espace libre non imperméabilisé

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé qui devra être composée a minima de 50% d'espaces verts de pleine terre. Compte parmi les surfaces libres non imperméabilisées, la surface totale des toitures végétalisées éventuelles (la surface à prendre en compte étant celle effectivement végétalisée).

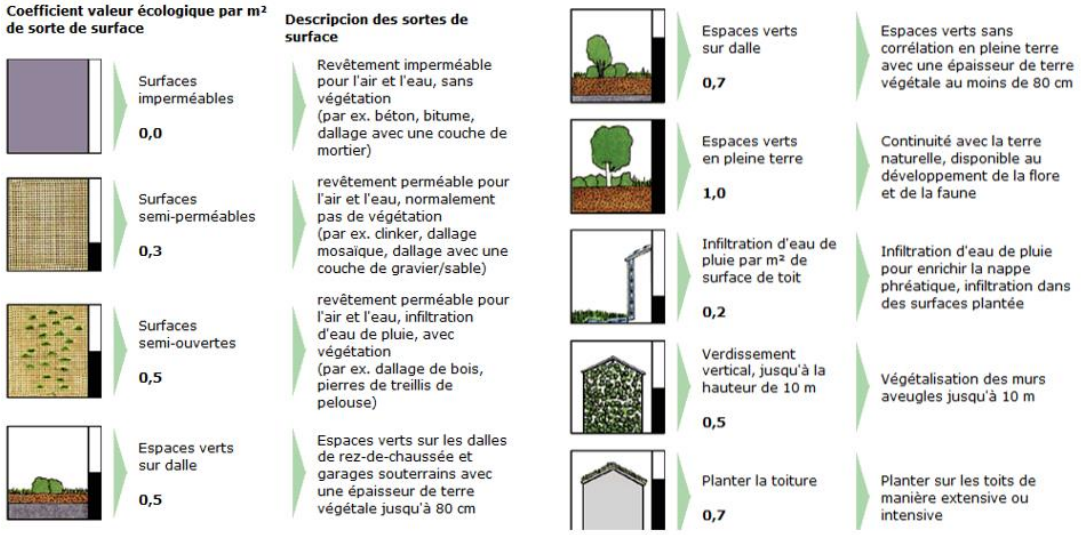
Ne sont pas soumises à ces dispositions les extensions/annexes de constructions existantes à la date d'approbation du PLU inférieures à 30m² d'emprise au sol globale par unité foncière.

	Zone UT	Secteur UTe	Zone UA	Zone UC
% minimum imposé	20%	40%	30%	30%

Coefficient de biotope par surface (CBS)

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier du coefficient de biotope par surface suivant, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous :



Pour le calcul il est entendu les principes suivants :

- Le CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière
- La surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

	Zone UT	Secteur UTe	Zone UA	Zone UC
Coefficient minimum imposé	0.3	0.6	0.3	0.4

TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE À URBANISER DITE ZONE « AUe »

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :
« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, la zone AUe est une zone à urbaniser à vocation principale d'équipements qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Rappel :

- *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.*
- *Il convient également de se référer à la carte réglementaire 6.3 pour connaître les risques naturels identifiés*
- *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées à la pièce 4.1*
- *La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et des Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles*
- *Il est rappelé de se référer au lexique (pièce 4.1) pour la définition des occurrences employées*

ARTICLE AUe1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat des zones limitrophes ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇨ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	En zone AUe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**
	Exploitation forestière	**X**
Habitation	Logement	**X**
	Hébergement	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**

	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Restauration	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacles	A
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage…)	A
	Lieux de culte	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Équipements sportifs	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Entrepôt	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
	Bureau	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C1
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X

Dans l'ensemble, les occupations et sous-destinations admises devront être compatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions de respecter les dispositions édictées aux dispositions générales (pièce 4.1).

ARTICLE AUe2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade…).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps…).

- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied.

ARTICLE AUe2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

RÈGLE :

Principe de base

Les constructions, devront s'implanter en retrait en respectant un recul d'au moins 3 mètres mesuré horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement.

Principes spécifiques

Un recul différent du principe de base est admis dans les cas limitativement énumérés ci-dessous :

- Lorsqu'un ténement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle de la construction principale.
- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas le recul imposé devront être réalisées dans le prolongement de la construction existante en question sans accroître le recul par rapport à la voie et emprise publique.

ARTICLE AUe2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

RÈGLE :

L'implantation des constructions est libre, sauf au droit de la zone UC où le recul minimum imposé est de 3m.

ARTICLE AUe2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 2 mètres soit respecté entre chaque construction.

ARTICLE AUe2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50% de l'unité foncière.

Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol

sur une unité foncière.

La surface totale des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales installées sur une même unité foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 30%. La surface de référence à prendre en compte est celle de la surface végétalisée ou celle destinée à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE AUe3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou de l'acrotère (mesuré en tout point de la construction) et le niveau du domaine public dans une bande 0 à 3m, ou le niveau du terrain naturel au-delà de 3m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc), ainsi que les éléments techniques utilisés en toiture afin d'assurer la performance énergétique du bâtiment (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, aérogénérateurs ...).

En outre, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions (tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique), peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article 5 relatives à l'aspect des constructions.

RÈGLE :

La hauteur des constructions ne peut excéder 15m.

ARTICLE AUe4 : STATIONNEMENT

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Pour les normes imposées ci-dessous il est précisé que chaque tranche commencée compte pour une tranche globale. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui lui est propre.

Les dispositions réglementaires s'appliquent en cas de construction nouvelle, d'extension ou de changement de destination.

Les dispositions réglementaires s'appliquent en cas de constructions nouvelles, d'extension (supérieure ou égale à 30 m² de surface de plancher) ou de changement de destination de construction.

Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

RÈGLE POUR LES VÉHICULES :

Destination / sous-destination	Normes imposées
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.

ARTICLE AUe5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AUe5.1 : Clôtures

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Aspect

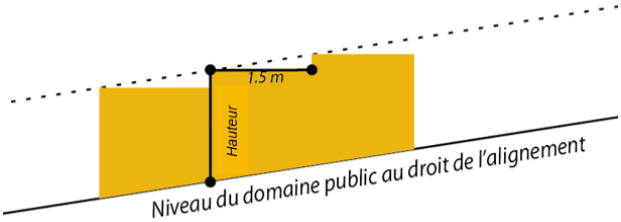
L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

D'une manière générale :

- Les clôtures sur rue sont traitées avec soin et ne doivent pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Toute intervention sur une clôture existante doit permettre de l'intégrer au mieux à son environnement (matériaux, teinte).
- La clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).
- Les pares-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...).

Hauteur

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures sont comptés entre le point le plus haut de la clôture et le niveau du domaine public mesuré à l'alignement, ou le niveau du terrain naturel.



En cas de domaine public en pente, les clôtures devront suivre la pente ou présenter un effet cranté. Dans ce dernier cas, le point de référence sera calculé en fonction du point haut de chaque palier, étant entendu qu'un pallier devra être inférieur ou égal à 1.5m.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

PRINCIPES SPÉCIFIQUES

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1 mètre sur le domaine public et 2 m en limite séparative. La hauteur totale des clôtures installées au-dessus d'un mur de soutènement ne peut excéder 0,90 m, que ce soit pour les clôtures sur rue ou pour les clôtures sur limites séparatives.

Les clôtures doivent être constituées soit (et peuvent être le cas échéant éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales et/ou adaptées au climat) :

- De haies vives d'essences locales et / ou adaptées au climat.
- De murs en pierre ou d'aspect similaire aux façades des constructions principales.
- De grillages, grilles, ferronneries, clôtures en bois ou dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette.

ARTICLE AUe5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION

Principes généraux

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être

accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas de coupe ou arrachage une replantation à hauteur de 100% minimum est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Il est rappelé de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Des transitions paysagères devront être réalisées lorsque les aménagements ou constructions portent sur des espaces adjacents aux espaces agricoles et naturels identifiés au titre du plan de zonage. Ces espaces de transition devront s'appuyer sur la trame paysagère existante ou la reconstituer via un principe de revégétalisation.

Surface d'espace libre non imperméabilisé

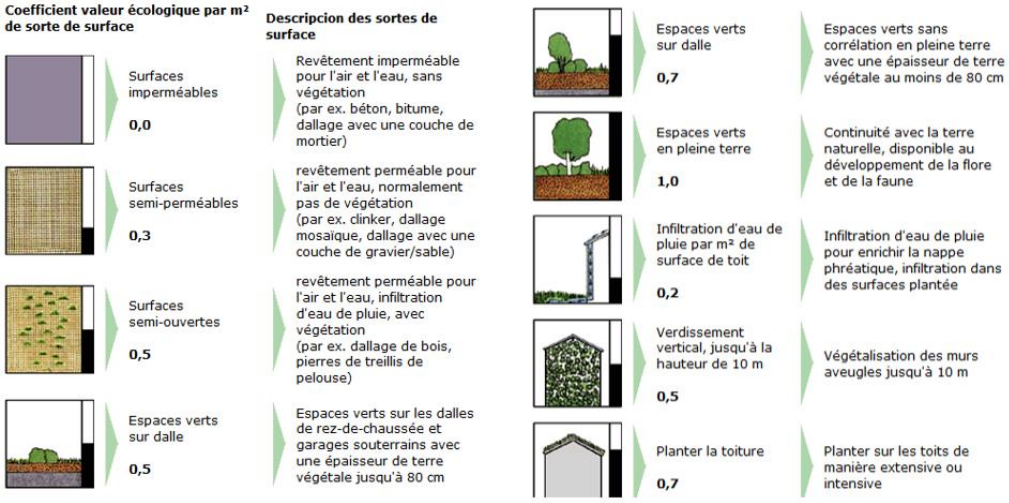
Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé minimum de 60% de l'unité foncière.

Ces espaces seront composés a minima de 50% d'espaces verts de pleine terre. Compte parmi les surfaces libres non imperméabilisées, la surface totale des toitures végétalisées éventuelle (la surface à prendre en compte étant celle effectivement végétalisée).

Coefficient de biotope par surface (CBS)

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier d'un coefficient de biotope par surface de 0.4, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous :



Pour le calcul il est entendu les principes suivants :

- Le CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière
- La surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE DITE ZONE « A »

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :
« 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. »

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :
« Peuvent être autorisées, en zone A :

1. *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
2. *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- Un **secteur Ap** de protection stricte pour des motifs d'ordre paysagers, environnementaux ou de risques.

Enfin, la zone "A" est pour partie comprise dans le domaine skiable de la station Métabief Montagnes du Jura défini en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme et est concernée par des secteurs protégés par les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Rappel :

- *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.*
- *Il convient également de se référer à la carte réglementaire 6.3 pour connaître les risques naturels identifiés*
- *La zone compte un secteur à risque d'inondation identifié par une trame spécifique sur le plan de zonage.*
- *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées à la pièce 4.1*
- *La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et des Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles*
- *Il est rappelé de se référer au lexique (pièce 4.1) pour la définition des occurrences employées*

ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Sur l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières dans le tableau ci-dessous.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇨ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	En secteur Ap	Sur le reste de la zone A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	A
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	C5
	Commerce de gros	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	C5
	Restauration	X	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	C5
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X	C2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	C2
	Salles d'art et de spectacles	X	C2
	Lieux de Culte	X	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage…)	X	C2
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C1	C2
	Équipements sportifs	C1	C2
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Entrepôt	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
	Bureau	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Changements de destination	X	C4
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	C6
	Affouillements et exhaussements du sol	C3	C3
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X

De manière générale les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux d'entretiens et de réfection des constructions existantes sont autorisées sans création d'emprise au sol supplémentaire.

Sous réserve du principe d'inconstructibilité appliqué dans la bande inconstructible de 40m instituée le long de lisières forestières reportées sur les plans graphiques au titre de l'article L.151-17 du Code de l'Urbanisme (confère pièce 4.1), les constructions et occupations du sol admises sous conditions

spécifiques suivantes :

- **C1** : Au sein du secteur Ap, seuls sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives visuelles et paysagères et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés :
    - Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions (C3),
    - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
    - Les équipements sportifs.
- **C2** : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées.
- **C3** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions de respecter les dispositions édictées aux dispositions générales (pièce 4.1).
- **C4** : Le changement de destination est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'il répond à une ou plusieurs des destinations admises (confère dispositions générales). Seuls les bâtiments identifiés sur les plans de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Dans tous les cas les changements de destinations devront porter sur une surface de plancher inférieure aux seuils fixés par les articles R.122-8 et R.122-9 du Code de l'Urbanisme, ils ne devront donc pas porter sur la création d'une unité touristique nouvelle.
- **C5 :** Au sein de la zone agricole, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments agricoles (moins de 25 mètres). De même, les activités exercées par un exploitant agricole qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admises sous réserve d'être implantés à proximité des constructions agricoles (moins de 25 mètres).
- **C6** : Au sein de la zone agricole hormis le secteur Ap, les dépôts sont autorisés uniquement s'ils sont liés à l'activité agricole.

Au sein du domaine skiable reporté sur les plans graphiques, les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée sont admis sous réserve de prendre toutes les mesures pour en limiter l'impact sur les terres naturelles, la gestion des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade…).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps…).
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied.

Quoi qu'il en soit, le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains, l'imperméabilisation excessive des sols et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient

publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

RÈGLE :

Principe de base

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 4 mètres.

Les constructions sont admises à s'implanter en limite pour les équipements d'intérêt général et service public.

Principes alternatifs

Un recul différent du principe de base est admis dans les cas limitativement énumérés ci-dessous :

- Lorsqu'un ténement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle de la construction principale.
- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas le recul imposé devront être réalisées dans le prolongement de la construction existante en question sans accroître le recul par rapport à la voie et emprise publique.

ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Sur l'ensemble de la zone, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite.

ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL

Au sein de la zone A, le coefficient d'emprise au sol devra global est limité à 30% de la surface de l'unité foncière. Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

Au sein du secteur Ap l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 15%.

ARTICLE A3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou de l'acrotère et le niveau du terrain naturel avant travaux. Afin de tenir compte des contraintes topographiques, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

RÈGLES :

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage de logement.
- 12 mètres pour les autres constructions.

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées, notamment pour assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, ou à l'amélioration des performances thermiques.

ARTICLE A4 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.

ARTICLE A5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A5.1 : CLÔTURES

Aspect

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

D'une manière générale :

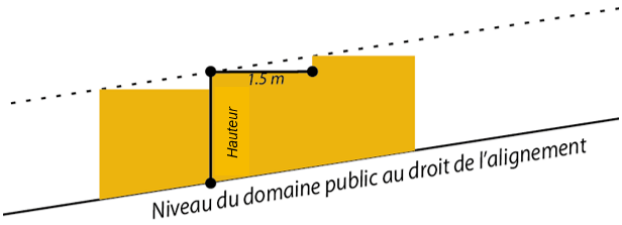
- Les clôtures sur rue sont traitées avec soin et ne doivent pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Toute intervention sur une clôture existante doit permettre de l'intégrer au mieux à son environnement (matériaux, teinte).
- La clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).
- Les pares-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...).

Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer ni un obstacle aux eaux de ruissellement ni un obstacle aux continuités écologiques. Elles devront notamment permettre le libre passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.).

Hauteur

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures sont comptés entre le point le plus haut de la clôture et le niveau du terrain naturel.

En cas de domaine public en pente, les clôtures devront suivre la pente ou présenter un effet cranté. Dans ce dernier cas, le point de référence sera calculé en fonction du point haut de chaque palier, étant entendu qu'un pallier devra être inférieur ou égal à 1.5m.



La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

PRINCIPES SPÉCIFIQUES

Cas des nouvelles clôtures

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1 mètre sur le domaine public et 2 m en limite séparative (latérale et de fond). La hauteur totale des clôtures installées au-dessus d'un mur de soutènement ne peut excéder 0,90 m, que ce soit pour les clôtures sur rue ou pour les clôtures sur limites séparatives.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- De haies vives d'essences locales et / ou adaptées au climat.
- De grillages, grilles, ferronneries, clôtures en bois éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales et/ou adaptées au climat.

Cas des clôtures existantes

Dans le cas de réfection de clôture existante à la date d'approbation du PLU :

- Les règles de hauteur ci-avant imposées pourront être dérogées s'il s'agit de maintenir la hauteur de la clôture existante avant réfection.
- Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre à la composition de la clôture existante.

ARTICLE A5.3 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION

Principes généraux

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas de coupe ou arrachage une replantation à hauteur de 100% minimum est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat. Cette disposition n'est pas applicable au projet de compensation agricole ou au sein des massifs couverts par un plan simple de gestion ou un d'aménagement forestier.

Il est rappelé de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Des transitions paysagères devront être réalisées lorsque les aménagements ou constructions portent sur des espaces adjacents aux espaces agricoles et naturels identifiés au titre du plan de zonage. Ces espaces de transition devront s'appuyer sur la trame paysagère existante ou la reconstituer via un principe de revégétalisation.

Surface d'espace libre non imperméabilisé

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé (dont les normes sont indiquées dans le tableau ci-dessous) qui devront être composés a minima de 70% d'espaces verts de pleine terre (les surfaces cultivées étant comprises parmi ces espaces verts de pleine terre). Compte parmi les surfaces libres non imperméabilisées, la surface totale des toitures végétalisées éventuelle (la surface à prendre en compte étant celle effectivement végétalisée).

	Zone AP	Zone A
% minimum imposé	85%	80%

TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE DITE ZONE « N »

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :
« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :
« Peuvent être autorisées en zone N :

1. *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
2. *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

La zone N est une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Plus globalement, les zones N sont des zones de protection strictes du massif forestier et des espaces naturels. Toutefois, cet objectif de protection doit permettre la découverte et la fréquentation organisée de ces milieux, ceux-ci participant à l'attrait touristique de la station.

Ainsi aucune construction n'est en principe autorisée dans ces zones naturelles, excepté celles qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement de la zone ou à des équipements publics autorisés ou qui interviennent dans des secteurs prédéfinis à la constructibilité très limitée. Elle comprend à ce titre :

- Un **secteur Nl** permettant le développement de l'activité existante.
- Un **secteur Nr** permettant le développement des activités de restauration.
- Un **Secteur Nc** permettant le développement de l'aire de camping-car

Enfin, la zone "N" est pour partie comprise dans le domaine skiable de la station Métabief Montagnes du Jura défini en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme et est concernée par des secteurs protégés par les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Rappel :

- *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.*
- *Il convient également de se référer à la carte réglementaire 6.3 pour connaître les risques naturels identifiés*
- *La zone compte un secteur à risque d'inondation identifié par une trame spécifique sur le plan de zonage.*
- *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées à la pièce 4.1*
- *La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et des Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles*
- *Il est rappelé de se référer au lexique (pièce 4.1) pour la définition des occurrences employées*

ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Sur l'ensemble de la zone N toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole, forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières dans le tableau ci-dessous.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

- ⇨ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	En secteur Nl	En secteur Nc	En secteur Nr	Sur l'ensemble de la zone N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	A
Habitation	Logement	X	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	STECAL1	X	X	X
	Restauration	STECAL1	X	STECAL3	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	STECAL1	X	STECAL3	X
	Cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X	X	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage…)	X	STECAL2	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	STECAL1	STECAL2	STECAL3	C1
	Équipements sportifs	STECAL1	STECAL2	STECAL3	C1
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X

Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	C2
	Affouillements et exhaussements du sol	STECAL1	STECAL2	STECAL3	C3
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X	X
	Changements de destination	STECAL1	X	X	C4

De manière générale les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux d'entretiens et de réfection des constructions existantes sont autorisées sans création d'emprise au sol supplémentaire.

En outre, les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées.
- **C2** : Au sein de la zone naturelle les dépôts sont autorisés uniquement s'ils sont liés à l'activité forestière.
- **C3** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions de respecter les dispositions édictées à l'article IV-4 des dispositions générales.
- **C4** : Le changement de destination est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'il répond à une ou plusieurs des destinations admises (confère dispositions générales). Seuls les bâtiments identifiés sur les plans de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Dans tous les cas les changements de destinations devront porter sur une surface de plancher inférieure aux seuils fixés par les articles R.122-8 et R.122-9 du Code de l'Urbanisme, ils ne devront donc pas porter sur la création d'une unité touristique nouvelle.

STECAL1 : Au sein du secteur Nl, seules sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité existante sous conditions de respecter les dispositions édictées à l'article IV-4 des dispositions générales.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (légalement édifiées), ainsi que leur changement de destination (confère disposition générales), et les annexes.
- Les équipements public ou d'intérêt collectif à des fins d'équipements sportifs ou de locaux techniques.

STECAL2 : Au sein du secteur Nc, seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité existante sous conditions de respecter les dispositions édictées à l'article IV-4 des dispositions générales.
- Les équipements public ou d'intérêt collectif à des fins d'équipements sportifs ou de locaux techniques.
- Les autres équipements recevant du public liés à l'entretien, au développement et à la gestion de l'activité existante.

STECAL3 : Seuls seront autorisés les activités de restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et équipements collectifs (sportifs, locaux techniques), ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés sous conditions de respecter les dispositions édictées à l'article IV-4 des dispositions générales.

Au sein du domaine skiable reporté sur les plans graphiques, les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée sont admis sous réserve de prendre toutes les mesures pour en limiter l'impact sur les terres naturelles, la gestion des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade…).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps…).
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied.

Quoi qu'il en soit, le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains, l'imperméabilisation excessive des sols et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

RÈGLES :

Les constructions, devront s'implanter en retrait en respectant un recul d'au moins 4 mètres mesuré horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement.

Les constructions sont admises à s'implanter en limite pour les équipements d'intérêt général et service public, ainsi qu'au sein du secteur Nr.

ARTICLE N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

RÈGLES :

Sur l'ensemble de la zone les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres.

ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 20% de l'unité foncière sur l'ensemble de la zone naturelle et des secteurs Nl et Nc. Au sein du secteur Nr (STECAL3), l'emprise au sol totale est limitée à 200m².

Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

ARTICLE N3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le terrain naturel et le point le plus haut du bâtiment.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. De même, les éléments techniques utilisés sur le toit et destinés à assurer la performance énergétique du bâtiment ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, aérogénérateurs ...).

RÈGLES :

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 mètres sur l'ensemble de la zone N.

Au sein des STECAL, la règle de hauteur est encadrée comme suit :

- 15m maximum au sein du secteur Nl
- 6m maximum au sein du secteur Nc
- Au sein du secteur Nr, afin d'intégrer au mieux la construction dans le contexte topographique, il est prévu la création :
    - D'un bâtiment principal sur maximum deux niveaux (rez-de-chaussée et sous-sol semi-enterré), dont la hauteur totale est limitée à 7m (hauteur mesurée en tout point du bâtiment).
    - D'une terrasse surplombante (éventuellement sur pilotis) dont la hauteur n'est pas limitée sous condition qu'elle s'intègre harmonieusement à la construction principale.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics afin de pouvoir répondre au mieux aux besoins des services publics, ou pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une hauteur différente, ou dans le but de souligner leur rôle symbolique, mais sous réserve d'un effort d'insertion paysagère par les matériaux et/ou les couleurs

ARTICLE N4 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.

ARTICLE N5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N5.1 : CLÔTURES

Aspect

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre

paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines. D'une manière générale, l'aménagement des clôtures doit s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murs et murets. L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale.

D'une manière générale :

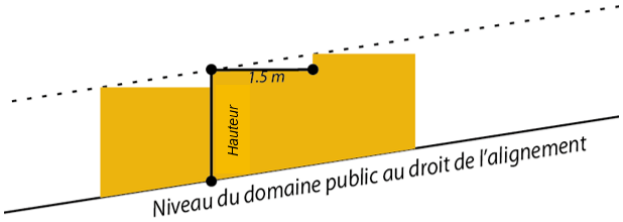
- Les clôtures sur rue sont traitées avec soin et ne doivent pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Toute intervention sur une clôture existante doit permettre de l'intégrer au mieux à son environnement (matériaux, teinte).
- La clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).
- Les pares-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...).

Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer ni un obstacle aux eaux de ruissellement ni un obstacle aux continuités écologiques. Elles devront notamment permettre le libre passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.).

Hauteur

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures sont comptés entre le point le plus haut de la clôture et le niveau du terrain naturel.

En cas de domaine public en pente, les clôtures devront suivre la pente ou présenter un effet cranté. Dans ce dernier cas, le point de référence sera calculé en fonction du point haut de chaque palier, étant entendu qu'un pallier devra être inférieur ou égal à 1.5m.



La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

PRINCIPES SPÉCIFIQUES

Cas des nouvelles clôtures

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1 mètre sur le domaine public et 2 m en limite séparative (latérale et de fond). La hauteur totale des clôtures installées au-dessus d'un mur de soutènement ne peut excéder 0,90 m, que ce soit pour les clôtures sur rue ou pour les clôtures sur limites séparatives.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- De haies vives d'essences locales et / ou adaptées au climat.
- De grillages, grilles, ferronneries, clôtures en bois éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales et/ou adaptées au climat.

Cas des clôtures existantes

Dans le cas de réfection de clôture existante à la date d'approbation du PLU :

- Les règles de hauteur ci-avant imposées pourront être dérogées s'il s'agit de maintenir la hauteur de la clôture existante avant réfection.
- Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre à la composition de la clôture existante.

ARTICLE N5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION

Principes généraux

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas de coup ou arrachage une replantation à hauteur de 100% minimum est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat. Cette disposition n'est pas applicable au projet de compensation agricole ou au sein des massifs couverts par un plan simple de gestion ou un d'aménagement forestier.

Il est rappelé de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Des transitions paysagères devront être réalisées lorsque les aménagements ou constructions portent sur des espaces adjacents aux espaces agricoles et naturels identifiés au titre du plan de zonage. Ces espaces de transition devront s'appuyer sur la trame paysagère existante ou la reconstituer via un principe de revégétalisation.

Surface d'espace libre non imperméabilisé

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé (dont les normes sont indiquées dans le tableau ci-dessous) qui devront être composés a minima de 80% d'espaces verts de pleine terre. Compte parmi les surfaces libres non imperméabilisées, la surface totale des toitures végétalisées éventuelle (la surface à prendre en compte étant celle effectivement végétalisée).

Cette disposition pourra être écartée pour les extensions / annexes de constructions existantes à la date d'approbation du PLU inférieures à 30m² d'emprise au sol.

	Zone N	Secteur Nl	Secteur Nc	Secteur Nr
% minimum imposé	80%	80%	80%	20%