

Envoyé en préfecture le 23/09/2024

Reçu en préfecture le 23/09/2024

Publié le 23/09/2024

ID : 074-217402809-20240912-CM24117-DE



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

THONES

Modification simplifiée n°6 du PLU



REGLEMENT ECRIT

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2024, approuvant la modification simplifiée n°6 du PLU de Thônes.

Le Maire
Pierre BIBOLLET

Pièce n°3-3

Territoires
—demain

Envoyé en préfecture le 23/09/2024

Reçu en préfecture le 23/09/2024

Publié le 23/09/2024

ID : 074-217402809-20240912-CM24117-DE



SOMMAIRE

PREAMBULE	p.4
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	p.8
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone UH, à vocation dominante d'habitat, composée des secteurs UH1, UH1c, UH1c*, UH2, UH2c, UH3, UH3p et UHe ▪ Zone UE, à vocation spécifique d'équipements publics et d'intérêt collectifs, dont le secteur UE-oap2 ▪ Zone UT, à vocation spécifique d'activité économique touristique, composée du secteur UTc ▪ Zone UX, à vocation spécifique d'activités économiques, dont les secteurs UXi et UXc 	<p>p.9</p> <p>p.29</p> <p>p.38</p> <p>p.47</p>
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU"	p.58
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone 1AUH, à vocation dominante d'habitat, à court et moyen terme, composée des secteurs 1AUH2-oap3, 1AUH2-oap4, 1AUH3-oap5, 1AUH3-oap6, 1AUH3-oap7, 1AUH3-oap8 ▪ Zone 1AUX-oap1, à vocation dominante de développement des activités économiques à court et moyen terme ▪ Zone 2AUh, à vocation de confortement du centre-ville à moyen ou long terme ▪ Zone 2AUx, à vocation dominante de développement des activités économiques à moyen ou long terme 	<p>p.59</p> <p>p.73</p> <p>p.83</p> <p>p.83</p>
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	p.86
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone A, dont les STECAL N°1 et N°2 	p.87
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	p.98
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone N, dont les secteurs Na, NIs, Ntc, et les STECAL N°3, N°4, N°5, N°6, N°7 et 8 	p.99
LEXIQUE	p.113

PREAMBULE

En application de l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU"), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de THONES comporte un règlement qui « *fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* ».

Ces différentes règles sont énoncées dans le règlement écrit, qui s'articule avec :

- le **Rapport de Présentation** (RP), pièce n°1 du PLU.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), pièce n°2 du PLU.
- le **Règlement Graphique** (RG), pièces n°3-1 et 3-2 du PLU,
- les **Annexes**, pièce n°4 du PLU (comprenant les Annexes Sanitaires, Servitudes d'Utilité Publiques, Document Graphique Annexe,...).
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), pièce n°5 du PLU :
 - soit **sectorielles** portant sur des espaces propices à un aménagement cohérent et une optimisation de l'usage de l'espace, pièce n°5-1 du PLU.
 - soit **patrimoniale** portant sur la préservation et la valorisation des sensibilités paysagères et environnementales du territoire communal, pièce n°5-2 du PLU.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement écrit (pièce n°3-3), s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de THONES.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au RG par les indices suivants :

U pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.

AU pour les zones à urbaniser : ces zones font l'objet des articles du titre II.

A pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.

N pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

Le PLU définit également :

- **Au titre de l'article L151-41 du CU :**

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. *L'EMPLACEMENT RESERVE* est délimité sur le Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1), et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1).

- **Au titre de l'article L.151-15 du CU :**

- les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements défini dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ces secteurs désignés ci-après *périmètres de MIXITE SOCIALE* couvrent l'ensemble des secteurs UH1c, UH1, UH2c et UH2, UH3, 1AUH2 et 1AUH3.

- **Au titre de l'article L151-11-2° du CU :**

- les bâtiments, au sein des zones agricoles, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Ces bâtiments sont désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1) : *BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION*.

- **Au titre de l'article L151-13 du CU :**

- les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées, au sein des zones agricoles et naturelles, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1) : *STECAL*, et repérés par numéro.

- **Au titre de l'article L151-16 du CU :**

- les linéaires aux abords desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1) : *LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE*.

- **Au titre de l'article L151-19 du CU :**

Les éléments patrimoniaux (quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural) identifiés au diagnostic, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :

- les bâtiments et groupements bâtis identifiés pour leur d'intérêt architectural ou patrimonial à préserver et à valoriser, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL*.
- les chalets d'alpage et bâtiments d'estive identifiés pour leur intérêt architectural ou patrimonial à préserver et à valoriser, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *CHALETS D'ALPAGE ET BATIMENTS D'ESTIVE*, et également identifiés au titre de l'article L.122-11-3° du CU.

En outre, les *CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL* ainsi que *LES CHALETS D'ALPAGE ET BATIMENTS D'ESTIVE* sont soumis au permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

- les espaces agricoles sensibles du point de vue du paysage, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS D'INTERET PAYSAGER*.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial identifié au titre de l'article L151-19 du CU, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du CU peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale du PLU (pièce n°5-2 du PLU), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

- **Au titre de l'article L151-23 du CU :**

Les éléments patrimoniaux (de paysage, site et secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique) identifiés au diagnostic, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :

- les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE*.

Au sein de ces secteurs :

- les zones humides (caractérisées au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A), qui font l'objet de prescriptions adaptées à la protection de ce milieu naturel particulier, sont désignées ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *ZONES HUMIDES*.

- les espaces urbanisés, agricoles ou naturels contribuant aux continuités écologiques, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n° n°3-2) : *CORRIDORS ECOLOGIQUES*.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial identifié au titre de l'article L151-23 du CU, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale du PLU (pièce n°5-2 du PLU), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

- **Au titre de l'article L151-38 du CU:**

- les espaces qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski sur le plateau de Beaugard, faisant l'objet de dispositions réglementaires permettant son fonctionnement et son aménagement, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *DOMAINE SKIABLE*.

- **Au titre de l'article L.113.1 du CU :**

- les espaces boisés à conserver, protéger ou créer, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n° n°3-2) : *ESPACES BOISES CLASSES*.

- **Au titre de l'article L.122-11 :**

- les chalets d'alpage ou les bâtiments d'estive, qui peuvent faire l'objet d'une restauration, reconstruction, et extension limitée, lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1) : *CHALET D'ALPAGE ET BATIMENTS D'ESTIVE*, également identifiés au titre de l'article L.123-19 du CU.

- **Au titre de l'article R.123.11.b du CU :**

- les secteurs auxquels correspondent des risques forts liés aux phénomènes naturels, induisant des dispositions réglementaires spécifiques, en vue de la protection des personnes et des biens, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièces n°3-2 à titre d'information et n°4 pour le PPR approuvé à titre réglementaire) : *SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT*.

Dans le cas de superposition de deux périmètres, les règles les plus restrictives doivent être respectées.

ADAPTATIONS MINEURES, BÂTIMENTS NON CONFORMES ET BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Adaptations mineures :

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :

"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

Font l'objet d'un **document graphique annexe du PLU** (pièce n°4-1), **au titre des articles R 123.13 et R 123.14 du Code de l'urbanisme**, et à titre informatif, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- au titre de l'article L 424-1.2 du CU, des *PERIMETRE A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUE LE SURSIS A STATUER*,
- au titre de l'article L.211-1 du CU, les *PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUE LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)*,
- en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU, les *PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PERMIS DE DEMOLIR*,
- en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime, les *PERIMETRES DES BOIS ET FORETS SOUMIS AU REGIME FORESTIER*,
- en application du L.571-10 du Code de l'Environnement :
- les *PERIMETRES SITUES AU VOISINAGE D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DANS LESQUELS DES PRESCRIPTIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE ONT ETE EDICTEES, selon l'arrêté Préfectoral du 11/07/2011* (voies classées bruyantes de catégories 3 et 4),
- le périmètre de la *ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB*.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) ET PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRn)

Les SUP, dont le PPRn annexés au PLU, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

AVERTISSEMENT

Les références au Code de l'Urbanisme s'appuient sur sa version en vigueur au 1^{er} février 2016, modifiée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 123-1 à R. 123-14 (relatifs au contenu des Plan Locaux d'Urbanisme), qui s'appuient sur sa version en vigueur au 31 décembre 2015. En effet, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la recodification de la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, prévoit des mesures transitoires dans lesquelles s'inscrit l'élaboration du PLU de Thônes (article 12- VI. – « *Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016* »).

Envoyé en préfecture le 23/09/2024

Reçu en préfecture le 23/09/2024

Publié le 23/09/2024

ID : 074-217402809-20240912-CM24117-DE



TITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE UH

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UH, concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

A l'appui des orientations du PADD, **la zone UH** se compose de plusieurs secteurs en fonction de :

- la densité autorisée,
- les fonctions autorisées,
- les sensibilités environnementales ou paysagères présentes à leurs abords,...
- ...et cumulant un ou plusieurs de ces trois critères.

Pour la densité autorisée :

- un indice « 1 », incitatif à des formes urbaines de forte densité,
- un indice « 2 », incitatif à des formes urbaines dense,
- un indice « 3 », incitatif à des formes urbaines de moyenne densité.

Pour les fonctions autorisées :

- un indice « c », favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines.

Pour les sensibilités environnementales et paysagères :

- un indice « p », introduisant des dispositions de nature à développer des formes urbaines et des aménagements en rapport avec le caractère agricole et naturel dominant des lieux, ou les sensibilités paysagère et/ou environnementales des lieux.

Ainsi, **la zone UH** se compose de :

- **un secteur UH1c**, couvrant le centre-ville, aux lieuxdits "LES BESSEAUX", "VERS LA GARE",
- **un secteur UH1cr**, couvrant le secteur de l'îlot Rousseau au centre-ville, concerné par une opération de renouvellement urbain,
- **un secteur UH1c***, couvrant la partie centrale du centre historique au sein duquel sont introduites des dispositions particulières relative au stationnement afin d'encourager la réhabilitation et l'occupation des constructions existantes dans le respect des caractéristiques du patrimoine bâti.
- **un secteur UH2c**, en entrée Nord/Ouest du centre-ville, au lieudit "LES PERRASSES",
- **un secteur UH1**, en accompagnement Ouest du centre-ville, au lieudit "SAINT-BLAISE",
- **un secteur UH2**, en accompagnement en périphérie du centre-ville, à l'Ouest au lieudit "TRONCHINE-DESSUS", à l'Est au lieudit "LES ADDEBOUTS", au Sud aux lieuxdits "THONES-SUD" et "LA CURIAZ",
- **un secteur UH3**, couvrant les espaces urbanisés en lisières des espaces agricoles et naturels ainsi que :
 - les espaces à dominante d'habitat de faible densité en périphérie du centre-ville,
 - en pied de coteau à l'entrée Nord/Ouest de la commune au lieudit "THUY",
 - en partie Ouest aux lieuxdits "BELLOSSIER", "LE PESSEY", "TRONCHINE",
 - en partie Nord/Est aux lieuxdits "LES PERRIERES" et "LE PIGNET",
 - en pied de coteau de "La Vacherie",
 - en entrée Sud du centre-ville aux lieuxdits "LA CURIAZ" et "LE FRAIZIER".
- **un secteur UH3p**, couvrant les hameaux et groupements de constructions situés sur les coteaux au sein des espaces agricoles et naturels. Sont concernés ceux situés sur :
 - le coteau de "Glapigny" au Nord/Est,
 - en partie sommitale du coteau de "La Vacherie" au Nord/Ouest,
 - le coteau de "Chamossière-Jointoin" au Sud,
 - les secteurs de "LES COMBETTES", "TREJEUX" à l'Ouest,

- la Vallée de "Montremont" au Sud/Ouest, et la Vallée du "Sappey" au Nord/Ouest.
- **un secteur UHe**, à vocation de résidence services pour personnes âgées ou d'équipements publics et d'intérêt collectif au lieudit « Le Château ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des secteurs et périmètres de la zone UH :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- l'installation de caravanes hors garage, supérieur à trois mois, telles que visées à l'article R.111-37 du CU,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles que visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du CU.

Dans le secteur UHe :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Pour les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- toute construction nouvelle à l'exception de celles définies à l'article 2.UH. Cette disposition ne concerne pas l'ensemble bâti d'intérêt patrimonial ou architectural situé au sein du **secteur UH1cr**, au sein duquel les constructions nouvelles sont autorisées.

Le long des LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE SIMPLES :

- au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés à l'artisanat ou au commerce de détail, vers une destination autre que l'artisanat ou le commerce de détail.

Le long des LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE RENFORCES :

- au rez-de-chaussée des constructions, les destinations habitation, bureaux, industrie, entrepôt, dans les cas de :
 - changement de destination des locaux en rez-de-chaussée des constructions,
 - reconstruction et réhabilitation lourde des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux surfaces nécessaires à l'accès des immeubles.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2).

Article.2.UH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des secteurs et périmètres de la zone UH :

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² ou plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, des services publics ou d'intérêt collectif,

Dans l'ensemble des secteurs et périmètres de la zone UH à l'exception du secteur UHe :

- les constructions et installations à usage commercial à condition que cet usage ait vocation de restaurant, d'hôtel ou de résidence hôtelière, et que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la tranquillité et à la salubrité publique,
- les constructions et installations à usage artisanal à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la tranquillité et à la salubrité publique.
- les opérations de plus de 3 logements, à condition qu'elles comportent pour chaque logement un local de stockage (de type cave). Ce local doit être indépendant du logement, fermé, couvert, d'une surface minimum de 5 m² et être aisément accessible soit depuis l'extérieur, soit depuis le logement.

Dans les secteurs UH1c, UH1cr, UH1C* et UH2c :

- les constructions et installations à usage commercial à condition que cet usage ait vocation de service de proximité, leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la tranquillité et à la salubrité publique.

Le long des LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE RENFORCES :

- les constructions et installations, à condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés au commerce ou à l'artisanat de détail, aux restaurants, hébergements hôteliers et/ou services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des surfaces nécessaires à l'accès des immeubles.

Dans les périmètres de MIXITE SOCIALE couvrant l'ensemble des secteurs UH1c, UH1cr, UH1, UH2c, UH2 et UH3, pour toute opération nouvelle d'habitat il est exigé une part de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale, comptabilisée en nombre de logements et arrondie au chiffre supérieur, et selon les dispositions suivantes :

- de 6 à 9 logements : 15%,
- 10 à 14 logements : 20%,
- 15 logements et plus : 30%.

Les logements proposés en accession sociale doivent être de type BRS (bail réel solidaire) ou PSLA (prêt social location-accession).

Dans le secteur UHe :

- les constructions et installations, à condition qu'elles aient usage :
 - d'habitat avec services à destination des personnes âgées et tout local en constituant l'accessoire, nécessaire à son fonctionnement,
 - d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements et établissements.

Pour les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- sous réserves qu'elles soient à vocation de logement, d'équipement public ou d'intérêt collectif, de bureau ou d'activités commerciales et artisanales telles que définies ci-avant :
 - les constructions neuves, uniquement en cas de démolition des constructions existantes. Cette disposition ne concerne pas l'ensemble bâti d'intérêt patrimonial ou architectural situé au sein du secteur UH1cr, au sein duquel les constructions nouvelles ne sont pas conditionnées à la démolition de constructions existantes.
 - l'extension des constructions existantes,

- les constructions et installations annexes,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- les travaux, constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques),
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

- les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UH

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- **dans l'ensemble des secteurs et périmètres de la zone UH, à l'exception du secteur UHe** : une pente inférieure ou égale à 7%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique, à l'exception des accès sur les RD pour lesquels une pente inférieure ou égale à 5% est exigée,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

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

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

En tout état de cause, les caractéristiques et les dimensions des voies doivent être conformes au règlement communal de la voirie.

Article.4.UH

DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées dans les secteurs concernés par une insuffisance du réseau de défense incendie dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées n'est admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

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

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit, dans la mesure du possible pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Pour toute demande d'urbanisme, le service public de gestion des eaux pluviales urbaines doit être consulté pour avis. Ce service peut demander une étude justifiant la conception et l'implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

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

4.5 – Collecte des déchets :

Toute opération d'aménagement ou de construction portant sur la création de plus de 2 logements, doit être dotée à la demande et selon les modalités fixées par le service gestionnaire des déchets d'un emplacement spécialisé pour la collecte sélective.

Article.5.UH

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article.6.UH**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.



Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations, doivent respecter, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- dans les secteurs **UH1, UH2 et UHe** : 3 m,
- dans les secteurs **UH3 et UH3p** : 5 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m ou 5 m (selon le secteur considéré) par rapport aux limites des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), dans les cas et secteurs suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- toute ou partie des constructions et installations ainsi que leur constructions annexes **dans les secteurs UH1c, UH1cr, UH1c* et UH2c,**
- extension **des CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,**
- reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone UH :

- les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Cas particuliers

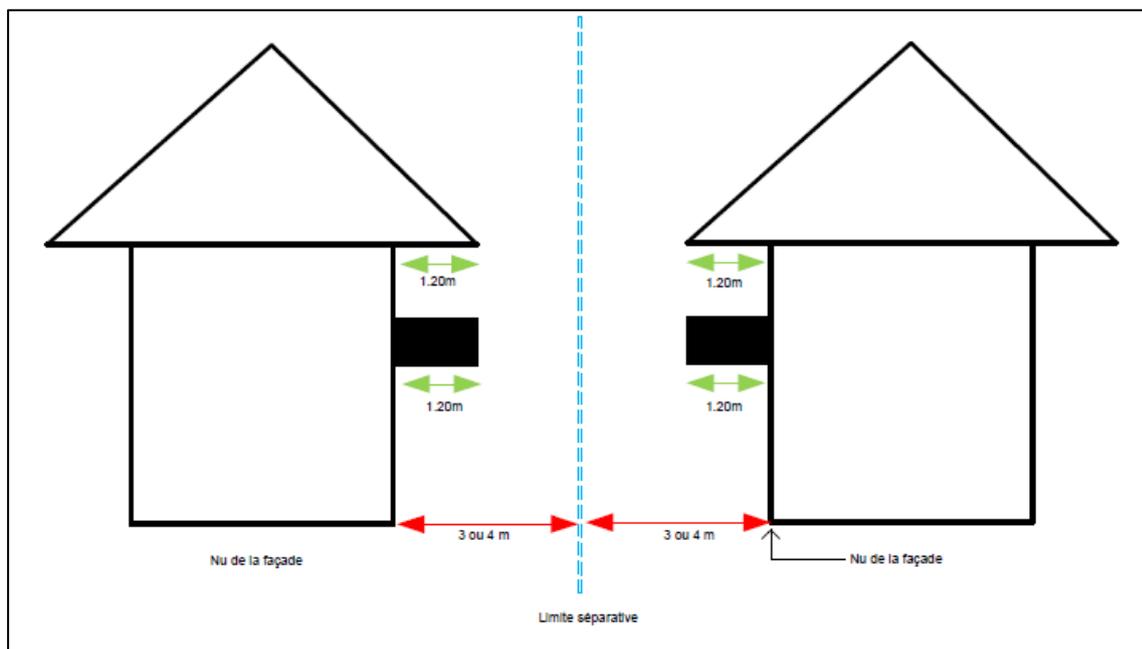
Sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter :

- hors agglomération, un recul minimum de 18m par rapport à l'axe des RD (RD 909, RD 12, RD 12 E, RD 16 et RD 216). Des dérogations peuvent être envisagées en lien avec le service gestionnaire,
- par rapport aux limites des emprises des chemins ruraux de moins de 2 m de large et non carrossables : un recul minimum de 2 m.

Article.7.UH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.



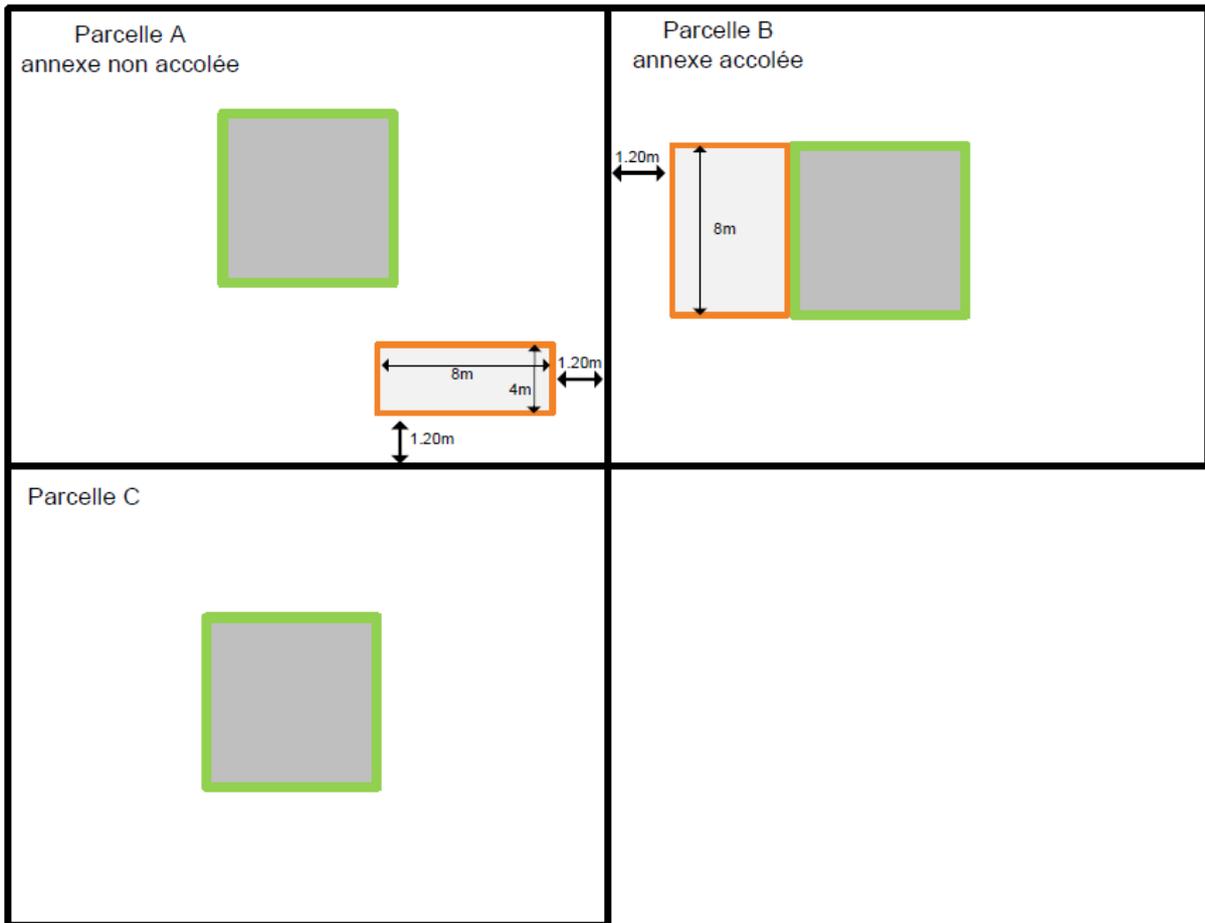
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire de la propriété voisine qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- **dans les secteurs UH1c, UH2c et UHe :** 3 m,
- **dans les secteurs UH1, UH2, UH3 et UH3p :** 4 m.

L'implantation entre 0 m et 3 ou 4 m (selon le secteur considéré) par rapport aux limites des propriétés voisines est admise dans les cas suivants :

- **dans les secteurs UH1c*, UH1cr et pour les CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,
- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

Les constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines, à condition que la longueur cumulée des façades bordant des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.



Dans le cas de construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, les constructions doivent être édifiées dans l'alignement de celles existantes en ordre continu, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement, et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré). Les façades sur rue de constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade.



Dans l'ensemble des secteurs et périmètres de la zone UH :

- les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.

Article.8.UH**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.UH**EMPRISE AU SOL**

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les débords et surplombs suivants : les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, les débords de toiture et les balcons sans éléments de soutien au sol,
- les aménagements de terrasses extérieures de plain-pied par rapport au terrain fini après travaux,
- les annexes non accolées et non habitables, dans la limite d'une emprise au sol totale de 25 m²,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur UH1** : 0,40
- **dans les secteurs UH2** : 0,30
- **dans les secteurs UH3** : 0,25
- **dans les secteurs UH3p** : 0,20

Pour les secteurs UH1c, UH1cr, UH1c*, UH2c, UHe, les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et dans le cas de reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées :

- le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé.

Article.10.UH**HAUTEUR MAXIMALE**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tout travaux d'exhaussements et d'affouillements du sol et du terrain fini après réalisation du projet jusqu'en tout point du faitage (principal et secondaire) ou au bord supérieur de l'acrotère. Dans le cas de toiture à 4 pans, la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faitage.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder :

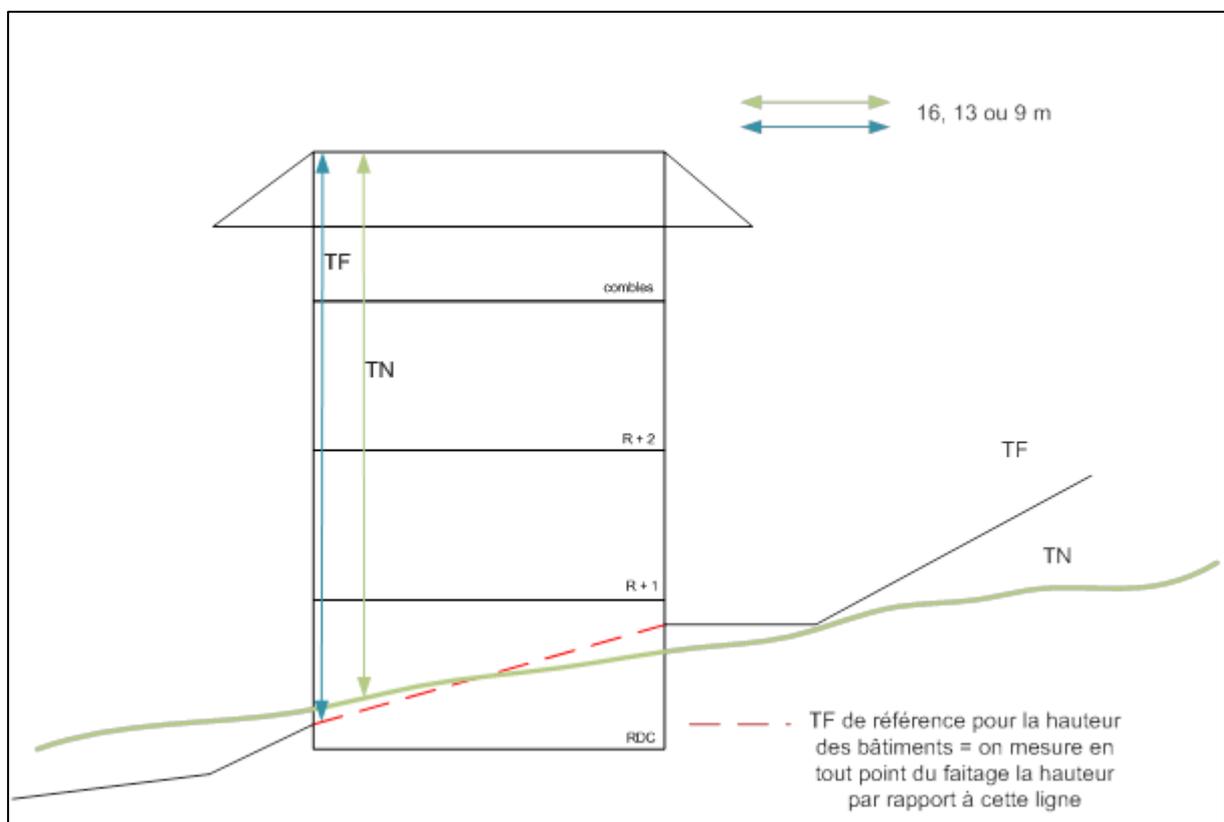
- **dans les secteurs UH1c, UH1c*, UH1 et UHe** : 16 m,
- **dans les secteurs UH2c et UH2** : 13 m,
- **dans les secteurs UH3 et UH3p** : 9 m,
- **dans le PERIMETRE D'ETUDE de la rue Jean-Jacques Rousseau** (tel que figurant au document graphique annexe, pièce n°4-1), y compris le **secteur UH1cr** : 19 m.

Pour les CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- la hauteur n'est pas réglementée, mais elle doit respecter les caractéristiques des constructions traditionnelles de la commune et s'intégrer dans l'environnement existant.

Dans l'ensemble des secteurs et périmètres de la zone UH :

- les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées,
- la hauteur maximum des constructions annexes telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder : 4,5 m,
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, est tolérée dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres,
- dans le cas de surélévation des RDC des constructions exigée par le Plan de Prévention des Risques naturels, la hauteur maximale des constructions, telle que figurant ci-avant, peut être augmentée selon les prescriptions du PPRn de 0,5 à 1 mètre supplémentaire selon le niveau de risque.



Article.11.UH

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

11.1- Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Pour les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Si nécessaire, le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un ouvrage de soutènement.

11.3 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'utilisation de teintes criardes est interdite.

Le long des LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE :

- la proportion des ouvertures pré-existantes en rez-de-chaussée de la façade ne doit pas être réduite,
- au minimum 50% des ouvertures situées en rez-de-chaussée :
 - doit être traité en vitrine,
 - doit comporter des vitrages transparents.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.4 – Aspect des toitures :**Dans le secteur UHe :**

- les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas au secteur UHe :Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant être :

- en toiture, soit intégrés dans le plan du pan de la toiture concernée, soit positionnés en surimposition, parallèlement au plan de la toiture et sans dépasser le niveau du faîtage,
- en façade, parallèles à la façade concernée,

- intégrés au sol, soit au terrain naturel existant, soit par un exhaussement du sol compatible avec une bonne insertion de l'installation dans son environnement bâti.

Forme et volume des toitures

Dans l'ensemble des secteurs de la zone UH, non compris les CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :
 - extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
 - constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de la construction,
- les crevées de toiture de type « terrasses tropéziennes » sont interdites.

Couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être, en fonction de la teinte dominante des toitures environnantes :

- soit en tuiles ou de matériau similaire de teinte brune,
- soit en ardoise de teinte gris moyen.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné ou du bac acier est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.5 – Clôtures :

Rappel :

- les clôtures ne sont pas obligatoires,
- elles sont contraires, sur les coteaux extérieurs au centre-ville, aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune,
- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,
- et le cas échéant, leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Dans l'ensemble des secteurs et périmètres de la zone UH, à l'exception du secteur UHe :

- elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie surmontant ou non un mur-bahut, ou d'une haie vive, l'ensemble de ces éléments ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Pour les clôtures situées en limites séparatives, des hauteurs supérieures pourront être admises, sous réserves d'être justifiées au regard de la topographie et de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement habité,
- les clôtures surmontant un mur de soutènement des terres doivent être constituées de grille ou grillage et ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 m,
- les dispositifs anti-bruit doivent être masqués du domaine public par une haie vive.

Dans le secteur UHe, ainsi que pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Uniquement pour les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les murs en pierre ou en parement pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 m sont autorisés en fonction du caractère des lieux, des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Article.12.UH

STATIONNEMENT

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

Pour l'application des règles ci-après, tout m² dépassant les multiples de la tranche de SDP, ainsi que tout logement dépassant le nombre de logements indiqués, implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le nombre de places de stationnement exigé ci-après.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
 - 1 à 2 logements : 2 places de stationnement par logement, dont au minimum 50% intégrée au volume de la construction ou couverte,
 - plus de 2 logements :
 - dans les secteurs UH1c, UH1cr et UH2c : 1 place de stationnement par logement + 1 place par tranche de 100m² de SDP. Au minimum 75% de l'ensemble des places doivent être intégrées dans le volume de la construction,
 - dans les secteurs UH1 et UH2 : 2 places de stationnement par logement. Au minimum 75% des places doivent être intégrées dans le volume de la construction,
 - dans les secteurs UH3 et UH3p : 2 places de stationnement par logement. Au minimum 50% des places doivent être couvertes,
 - dans le secteur UHe : 0,45 places de stationnement par logement,
 - à l'exception des secteurs UH1c, UH1cr, UH1c* et UHe, il est demandé :
 - dans le cas d'une opération de :
 - 1 à 3 logements : 1 place visiteur,
 - 4 logements et plus : 1 place visiteur par tranche de 2 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place,
 - dans le cas d'un lotissement de :
 - 1 à 3 lots : 1 place visiteur,
 - 4 lots et plus : 1 place visiteur par tranche de 2 lots. Toute tranche commencée comptera pour une place.

Dans tous les cas, les places visiteurs doivent être extérieures, non privatisées et réalisées en matériaux perméables.

- pour les constructions et installations à usage de bureau : 1 place pour 20 m² de SDP,
- pour les constructions et installations à usage d'artisanat : 1 place pour 60 m² de SDP,
- pour les constructions et installations à usage de commerce, à l'exception du **secteur UH1c*** : 1 place pour 25 m² de SDP,
- pour les constructions et installations à usage d'hôtel et de restaurant : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de SDP de salle de restaurant,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes :

- ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées à l'occasion du projet et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités,
- dans les **secteurs UH1c et UH1c***, ainsi que pour les **CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions :
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - soit, en procédant à l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- en outre, dans le **secteur UH1c*** : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour toutes nouvelles surfaces et/ou nouvelles unités de logement ou d'activités d'une SDP totale inférieure à 40 m², y compris en cas de changement de destination, s'il est démontré que ces dispositions sont de nature à porter atteinte à l'intégrité architecturale, urbaine et paysagère du centre-ville historique, ou en cas d'impossibilité d'accessibilité automobile.

Dans le secteur UH1cr :

- dans le cas de changement destination, le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

Dans le cas de stationnements intégrés dans le volume d'un bâtiment, principal ou annexe :

- 80% minimum des places de stationnement doivent être ouvertes et non boxées si elles sont accessibles par une seule porte d'accès commune depuis l'extérieur,
- 100% des places de stationnement doivent être fermées si elles sont accessibles directement et individuellement par l'extérieur du bâtiment.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé au minimum et pour les opérations de 4 logements et plus :

- **dans l'ensemble des secteurs de la zone UH à l'exception du secteur UHe** : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès d'une superficie minimum de 1 m² par logement.

Article.13.UH

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute opération doit comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

La disposition ci-dessus ne concerne pas les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, ni en cas d'implantation de construction annexe.

Pour toute opération de plus de 7 logements :

- les espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être aménagés et organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface doivent être arborisées.

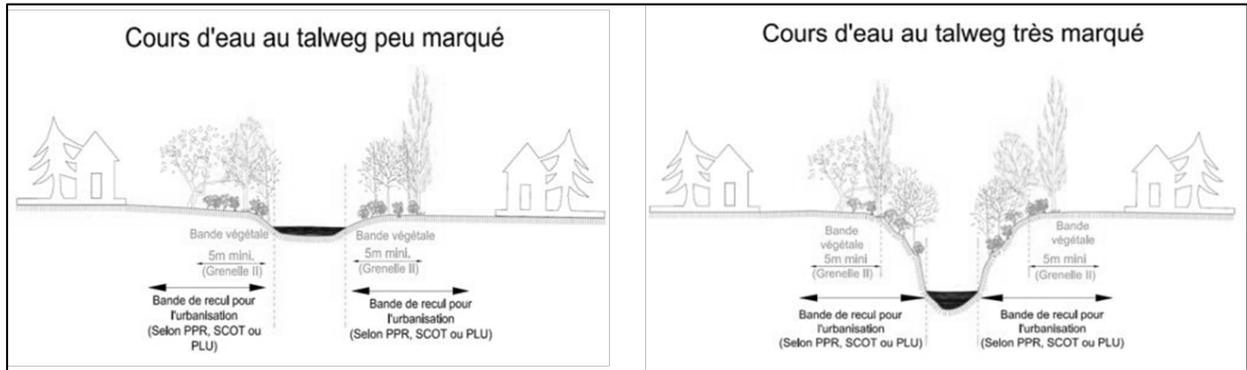
La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

Les places de stationnement doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées en matériaux perméables.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout ouvrage de soutènement des terres doit être justifié du point de vue technique.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.



SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UH

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.UH

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UH

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE UE

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UE concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

Ainsi, la zone UE se répartit sur plusieurs sites :

- en entrée Ouest de commune, aux lieuxdits "LE BRAY", "TOUT BOIS", "LES VERNAIES", "DERRIERE L'USINE", "TRONCHINE" et "LES FONTAINES",
- aux abords et dans le centre-ville aggloméré aux lieuxdits "VERS LA GARE", "CARROZ", "LES BESSEAUX", "THONES-SUD", "LE CLOS".

La zone UE comprend un secteur UE-oap2, qui fait par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, à laquelle on se reportera (pièce 5-1).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2).

Article.2.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² ou plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements,
- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, ainsi que leur extension limitée à 30% de la SDP de la construction existante, sans que cette extension n'excède 50 m² de SDP (et/ou d'emprise au sol),
- l'entretien des aménagements liés aux activités économiques, sous réserve qu'ils soient préexistants à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- les travaux, constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations

d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques),

- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

- les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UE

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Le cas échéant, les voies doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

En tout état de cause, les caractéristiques et les dimensions des voies doivent être conformes au règlement communal de la voirie.

Article.4.UE

DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées dans les secteurs concernés par une insuffisance du réseau de défense incendie dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit, dans la mesure du possible pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Pour toute demande d'urbanisme, le service public de gestion des eaux pluviales urbaines doit être consulté pour avis. Ce service peut demander une étude justifiant la conception et l'implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

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

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant, doit être dotée à la demande et selon les modalités fixées par le service gestionnaire des déchets d'un emplacement spécialisé pour la collecte sélective.

Article.5.UE

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

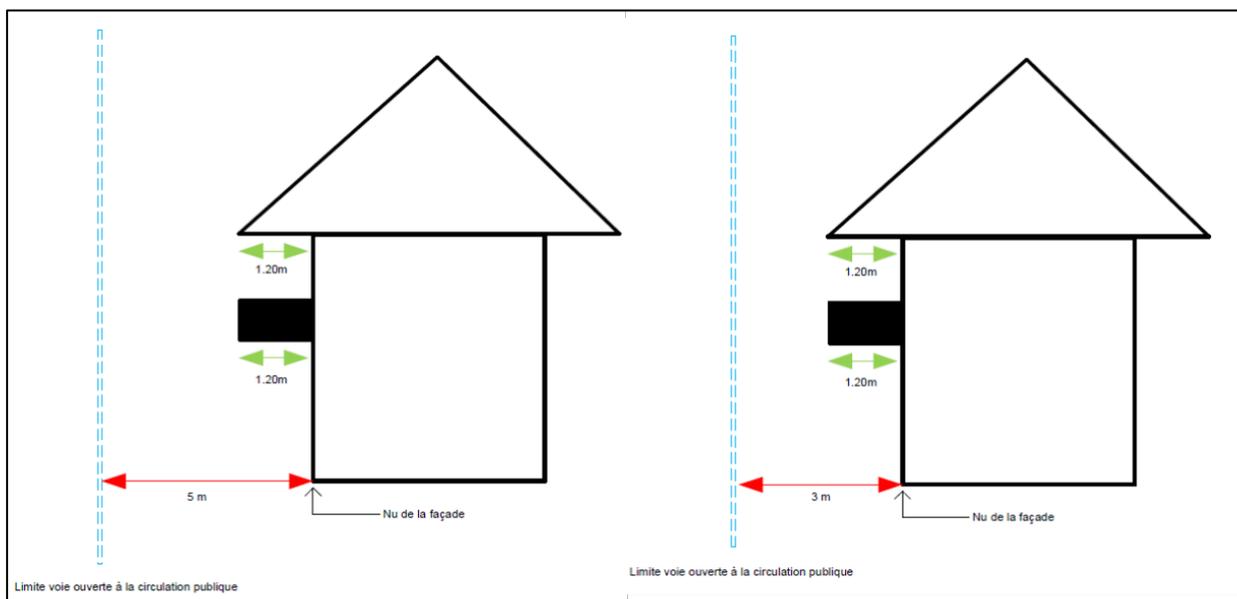
Article.6.UE

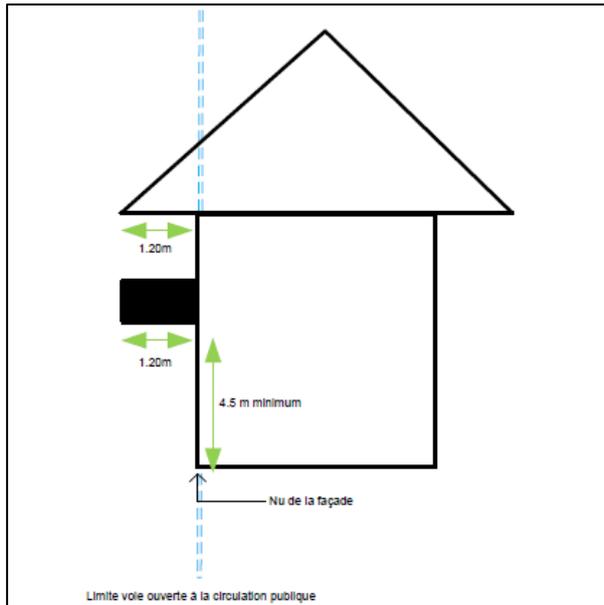
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.





Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations, doivent respecter, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

Cas particuliers

Sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter :

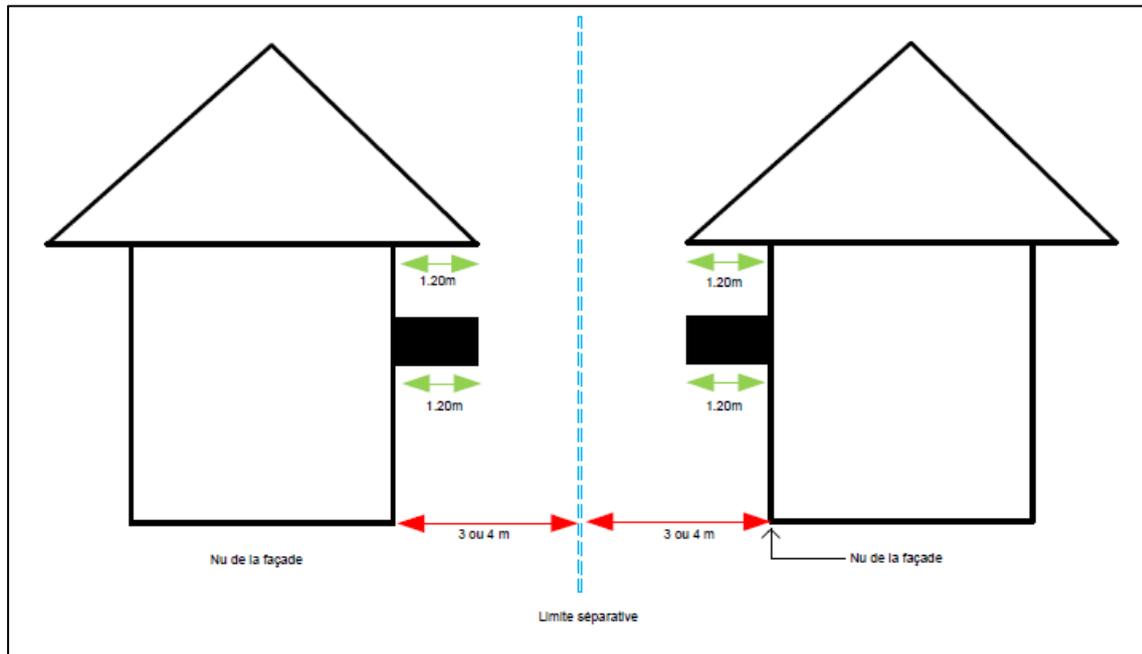
- hors agglomération, un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe des RD (RD 909, RD 12, RD 12 E, RD 16 et RD 216). Des dérogations peuvent être envisagées en lien avec le service gestionnaire,
- par rapport aux limites des emprises des chemins ruraux de moins de 2 m de large et non carrossables : un recul minimum de 2 m.

Article.7.UE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.



La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire de la propriété voisine qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Les constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

Article.8.UE

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

L'implantation des constructions et installations est libre.

Article.9.UE

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.UE

HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions et installations n'est pas réglementée compte-tenu des contraintes spécifiques de fonctionnement des constructions ou des équipements autorisés dans la zone, mais elle devra être adaptée à l'environnement existant.

Article.11.UE

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

11.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11.3 - Aspect des façades :

Les façades ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.4 – Aspect des toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.5 – Clôtures :

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Article.12.UE

STATIONNEMENT

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant le stationnement des véhicules définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article.13.UE

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

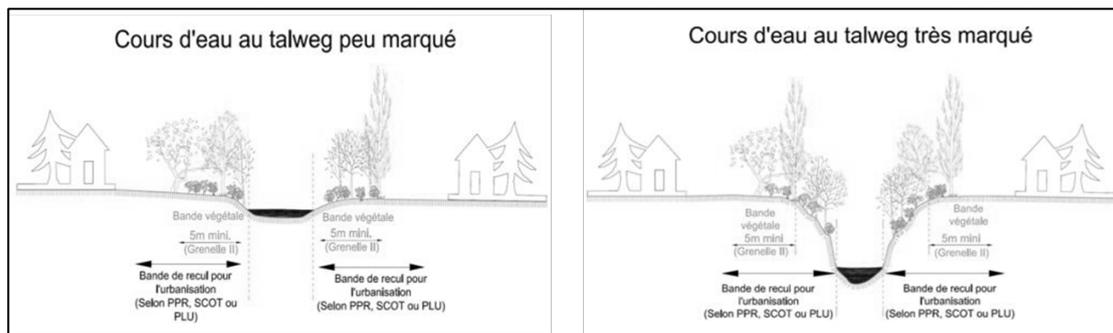
Toute opération doit comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage local sont exigés.

Les places de stationnement doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées en matériaux perméables.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.



SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UE

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.UE

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UE

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE UT

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UT concerne un secteur déjà urbanisé de la commune, à vocation d'activités économiques touristiques, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

La zone UT, à l'appui des orientations du PADD, est composée du **secteur UTc**, à vocation de terrain de camping caravanage, situé au lieudit « Pré Varens ».

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UT

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2).

Article.2.UT

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² ou plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions ou installations, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement du terrain de camping-caravanage.

Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur considéré (gardiennage,...).

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les travaux, constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques),
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

- les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UT

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 7 % sur une longueur d'au moins 8 m, à partir de la chaussée de la voie publique, à l'exception des accès sur les RD pour lesquels une pente inférieure ou égale à 5% est exigée,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En tout état de cause, les caractéristiques et les dimensions des voies doivent être conformes au règlement communal de la voirie.

Article.4.UT

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées dans les secteurs concernés par une insuffisance du réseau de défense incendie dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit, dans la mesure du possible pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Pour toute demande d'urbanisme, le service public de gestion des eaux pluviales urbaines doit être consulté pour avis. Ce service peut demander une étude justifiant la conception et l'implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

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

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant, doit être dotée à la demande et selon les modalités fixées par le service gestionnaire des déchets d'un emplacement spécialisé pour la collecte sélective.

Article.5.UT

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article.6.UT

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.



Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations, doivent respecter, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Cas particuliers

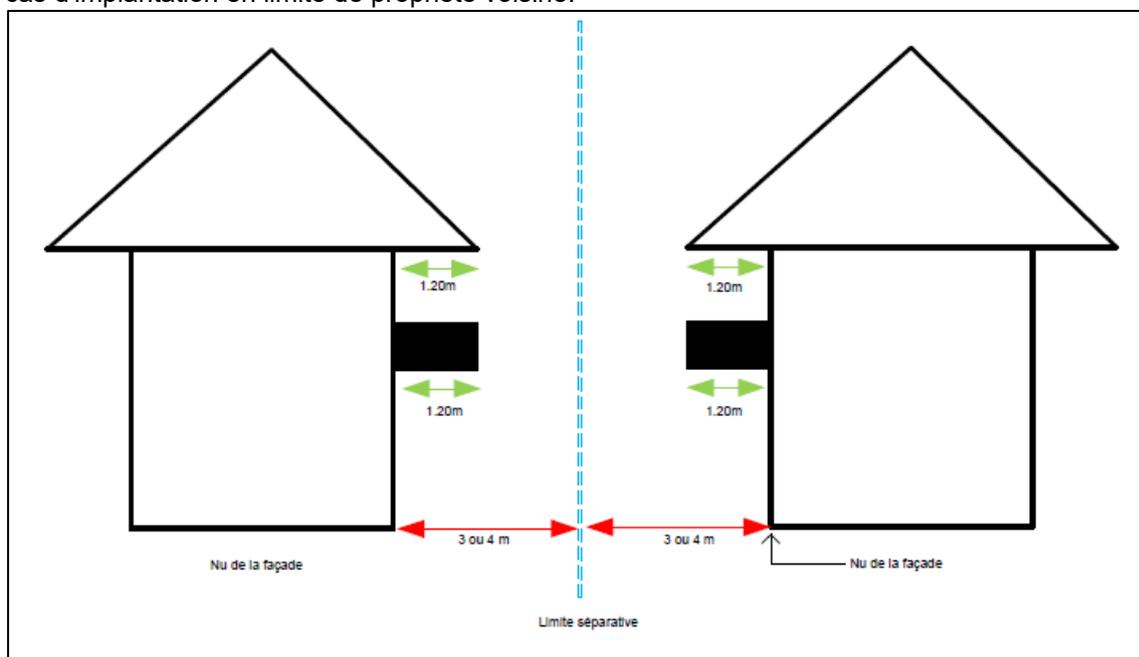
Sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter :

- hors agglomération, un recul minimum de 18m par rapport à l'axe des RD (RD 909, RD 12, RD 12 E, RD 16 et RD 216). Des dérogations peuvent être envisagées en lien avec le service gestionnaire,
- par rapport aux limites des emprises des chemins ruraux de moins de 2 m de large et non carrossables : un recul minimum de 2 m.

Article.7.UT

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.



La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire de la propriété voisine qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Les constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

- reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.

Article.8.UT

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre.

Article.9.UT

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.UT

HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).
- constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tout travaux d'exhaussements et d'affouillements du sol et du terrain fini après réalisation du projet jusqu'en tout point du faîtage (principal et secondaire) ou au bord supérieur de l'acrotère. Dans le cas de toiture à 4 pans, la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage.

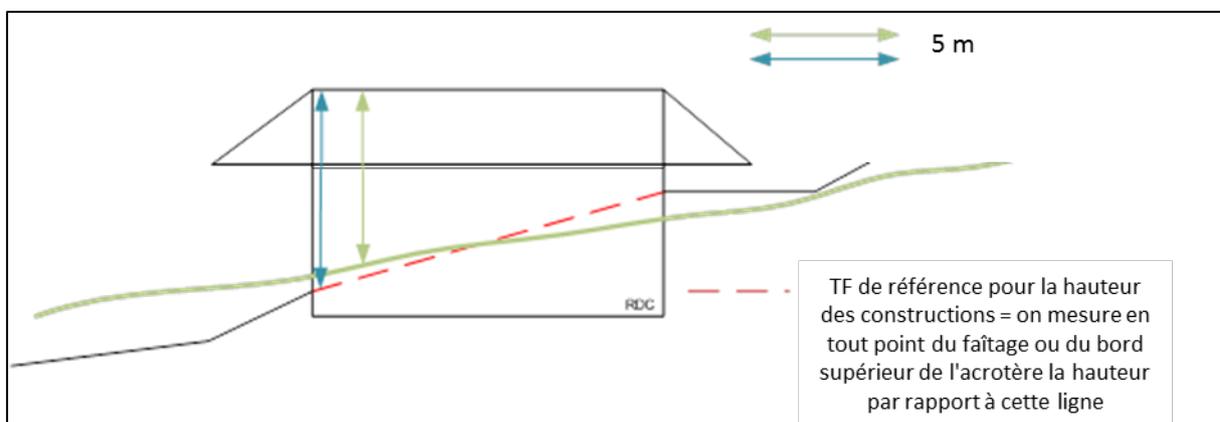
Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder 5 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, est tolérée dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres.

Dans le cas de surélévation des RDC des constructions exigée par le Plan de Prévention des Risques naturels, la hauteur maximale des constructions, telle que figurant ci-avant, peut être augmentée selon les prescriptions du PPRn de 0,5 à 1 mètre supplémentaire selon le niveau de risque.



Article.11.UT

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

11.1- Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Si nécessaire, le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un ouvrage de soutènement.

11.3 - Aspect des façades :

Les façades ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.4 – Aspect des toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.5 – Clôtures :

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Article.12.UT

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade.

Article.13.UT

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute opération doit comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

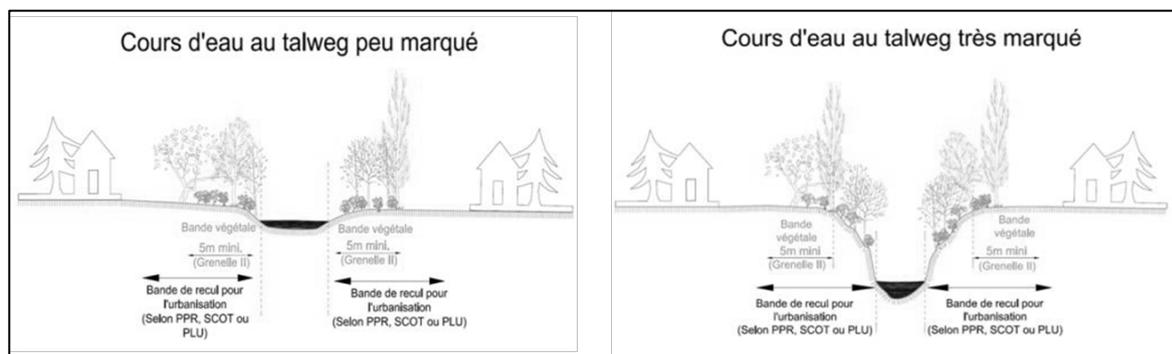
La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage local sont exigés.

Les places de stationnement doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées en matériaux perméables.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout ouvrage de soutènement des terres doit être justifié du point de vue technique.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.



SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UT

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.UT

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UT

INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : LA ZONE UX

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UX concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation d'activités économiques, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

Au sein de la zone UX, à l'appui des orientations du PADD, il est distingué :

- **un secteur UXc** pouvant admettre des fonctions tertiaires et commerciales,
- **un secteur UXi** réservé aux activités industrielles.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

En particulier, dans le site de l'ancienne décharge des Vernaies, toutes les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2.UX ci-dessous sont interdites.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2).

Article.2.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UX et les secteurs UXc et UXi :

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² ou plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, des services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ou le secteur considéré (gardiennage,...),
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité, et dans la limite de 80 m² de SDP.
- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, ainsi que leur extension limitée à 20% de la SDP de la construction existante, sans que cette extension n'excède 40 m² de SDP (et/ou d'emprise au sol).
- dans le site de l'ancienne décharge des Vernaies : les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient directement liés au réaménagement du site, à son entretien et sa surveillance, ainsi que, sous réserve qu'elles correspondent aux destinations autorisées dans la zone ou le secteur correspondants, les constructions légères ne demandant pas de fondations profondes, les réaménagements de surfaces (parking enrobé ou non, revégétalisations etc..) et voiries.

Dans la zone UX et le secteur UXc :

- les constructions ou installations, à condition qu'elles soient à usage d'activités industrielle, artisanale de production, de bureau, d'entrepôt, de restaurant d'entreprise, d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- les constructions et installations à vocation d'extension des commerces alimentaires préexistants à l'intérieur ou en extension du bâtiment existant ou à proximité immédiate, dans un bâtiment ayant déjà fait l'objet d'une affectation alimentaire antérieure. Dans tous les cas, l'extension commerciale projetée ne pourra être supérieure à 100 % de la surface commerciale initiale.

Dans le secteur UXc uniquement :

- les constructions ou installations, à condition qu'elles soient à usage :
 - de commerce non alimentaire de plus de 200 m² de SDP de surface de vente, à l'exception :
 - du **secteur UXc** situé au lieudit Saint-Blaise où les commerces alimentaires sont admis,
 - du changement de destination vers une destination de commerce non alimentaire, permettant le réemploi de locaux existants dont la surface est comprise entre 100 m² et 200 m² de SDP de surface de vente, et en cas d'impossibilité technique avérée d'augmenter la surface de vente,
 - d'hébergement hôtelier, de restaurant, d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UXi uniquement :

- les constructions ou installations, à condition qu'elles soient à usage d'activités industrielles, de restaurant d'entreprise, d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- les travaux, constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques),
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

- les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UX

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 7 % sur une longueur d'au moins 8 m, à partir de la chaussée de la voie publique, à l'exception des accès sur les RD pour lesquels une pente inférieure ou égale à 5% est exigée,
- un tracé facilitant la giration des véhicules, notamment des véhicules lourds.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En tout état de cause, les caractéristiques et les dimensions des voies doivent être conformes au règlement communal de la voirie.

Article.4.UX

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées dans les secteurs concernés par une insuffisance du réseau de défense incendie dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

4.2. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit, dans la mesure du possible pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales. L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Pour toute demande d'urbanisme, le service public de gestion des eaux pluviales urbaines doit être consulté pour avis. Ce service peut demander une étude justifiant la conception et l'implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

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

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant, doit être dotée à la demande et selon les modalités fixées par le service gestionnaire des déchets d'un emplacement spécialisé pour la collecte sélective.

Article.5.UX

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

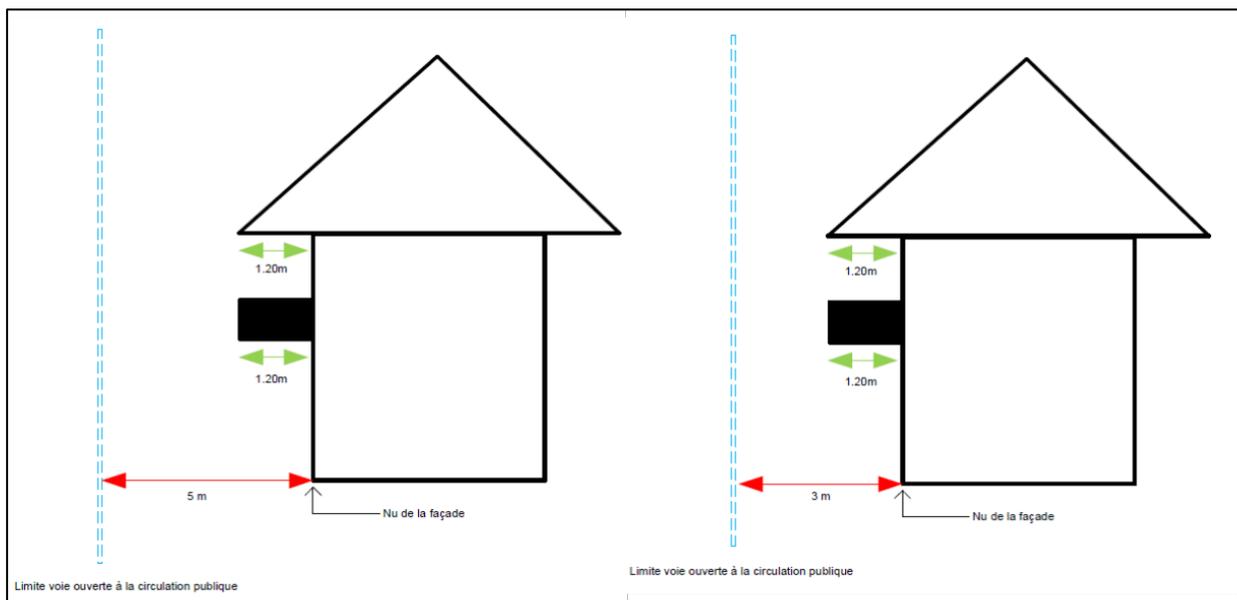
Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

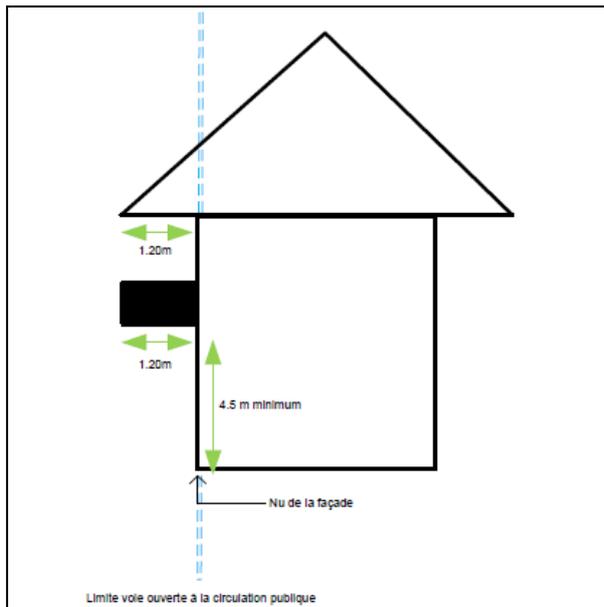
Article.6.UX

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.





Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations, doivent respecter, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

Cas particuliers

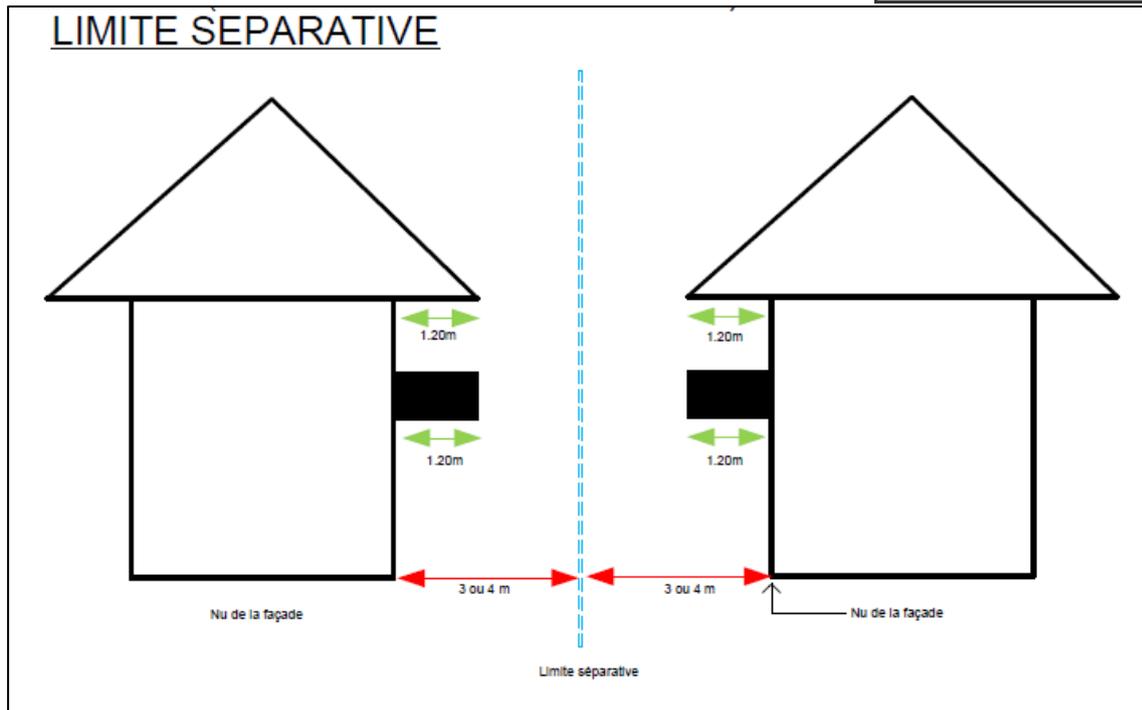
Sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter :

- hors agglomération, un recul minimum de 18m par rapport à l'axe des RD (RD 909, RD 12, RD 12 E, RD 16 et RD 216). Des dérogations peuvent être envisagées en lien avec le service gestionnaire,
- par rapport aux limites des emprises des chemins ruraux de moins de 2 m de large et non carrossables : un recul minimum de 2 m.

Article.7.UX

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.



La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire de la propriété voisine qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,
- constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, à condition que leur hauteur n'excède pas 4,5 m et la longueur cumulée des façades bordant des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- installations (de type raques de stockage), à condition que leur hauteur n'excède pas 6 m en tout point de l'installation et leur longueur cumulée bordant des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucun côté ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

Article.8.UX

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre.

Article.9.UX

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.UX

HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).
- constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tout travaux d'exhaussements et d'affouillements du sol et du terrain fini après réalisation du projet jusqu'en tout point du faitage (principal et secondaire) ou au bord supérieur de l'acrotère. Dans le cas de toiture à 4 pans, la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faitage.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

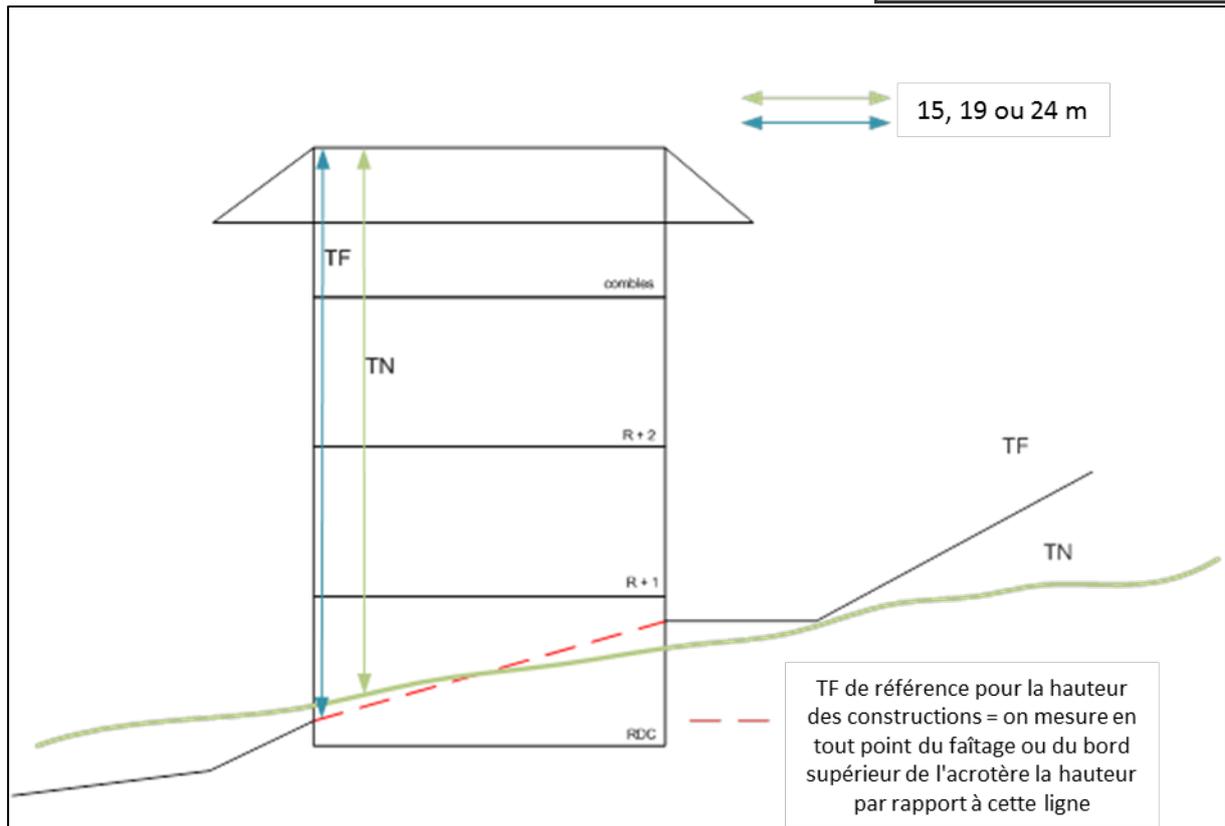
La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder :

- **dans la zone UX et le secteur UXc** : 15 m,
- **dans le secteur UXi au lieudit "Le Bray"** : 24 m,
- **dans le secteur UXi au lieudit "La Vacherie"** : 19 m.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, est tolérée dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres.

Dans le cas de surélévation des RDC des constructions exigée par le Plan de Prévention des Risques naturels, la hauteur maximale des constructions, telle que figurant ci-avant, peut être augmentée selon les prescriptions du PPRn de 0,5 à 1 mètre supplémentaire selon le niveau de risque.



Article.11.UX

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

11.1- Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Si nécessaire, le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un ouvrage de soutènement.

11.3 - Aspect des façades :

Les façades ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.4 – Aspect des toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.5 – Clôtures :

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Article.12.UX

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour l'application des règles ci-après, tout m² dépassant les multiples de la tranche de SDP ou de surface de vente indiqués, implique la réalisation d'une place entière.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

- pour les constructions et installations à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de SDP,
- pour les constructions et installations à usage d'artisanat, 1 place pour 60 m² de SDP,
- pour les constructions et installations à usage de commerce : 1 place pour 25 m² de SDP,
- dans le cas d'extension des commerces alimentaires préexistants : 1 place pour 10 m² de surface de vente,

En outre, l'emprise au sol des stationnements extérieurs des constructions et installations à usage de commerce ne peut excéder 1,5 fois celle de la (ou des) construction (s) située sur le tènement foncier de l'opération.

- pour les constructions et installations à usage d'hôtel et de restaurant, 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de SDP de salle de restaurant,
- pour les constructions et installations à usage d'industrie, d'équipement public ou d'intérêt collectif, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Article.13.UX

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute opération doit comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

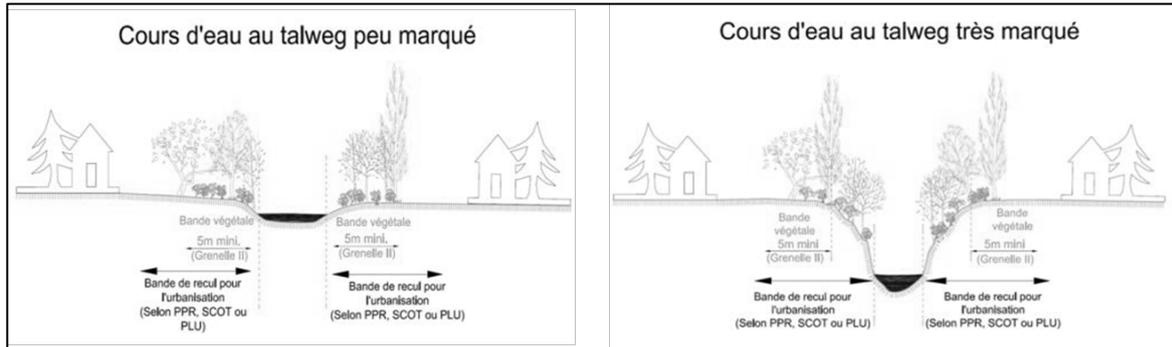
La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage local sont exigés.

Les places de stationnement doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées en matériaux perméables.

Les aires de dépôts doivent être masquées depuis le domaine public.

L'emploi d'encrochements pour la réalisation de tout ouvrage de soutènement des terres doit être justifié du point de vue technique.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.



SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UX

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.UX

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UX

INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AUH

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AUH concerne un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

A l'appui des orientations du PADD, **la zone 1AUH** se compose de plusieurs secteurs en fonction de :

- la densité autorisée,
- les fonctions autorisées,
- les sensibilités environnementales ou paysagères présentes à leurs abords, ...
- ...et cumulant un ou plusieurs de ces trois critères.

Pour la densité autorisée :

- un indice « 2 », incitatif à des formes urbaines dense,
- un indice « 3 », incitatif à des formes urbaines de moyenne densité.

Ainsi, **la zone 1AUH** se compose de :

- **un secteur 1AUH2**, en accompagnement Sud et Est du centre-ville, composé des secteurs suivants, qui font par ailleurs l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, auxquelles on se reportera (pièce n°5-1) :
 - **1AUH2-oap3-S1, 1AUH2-oap3-S2** au lieudit "LA CURIAZ",
 - **1AUH2-oap4** au lieudit "LE CLOS"
- **un secteur 1AUH3**, en accompagnement en périphérie Nord du centre-ville, composé des secteurs suivants, qui font par ailleurs l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, auxquelles on se reportera (pièce n°5-1) :
 - **1AUH3-oap5**, au lieudit "LES PERRIERES OUEST",
 - **1AUH3-oap6**, au lieudit "LES PERRIERES EST",
 - **1AUH3-oap7**, au lieudit ", "LE PIGNET" NORD",
 - **1AUH3-oap8**, au lieudit ", "LE PIGNET" SUD",

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article.1.1AUH****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dans l'ensemble des secteurs et périmètres de la zone 1AUH :**

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- l'installation de caravanes hors garage, supérieur à trois mois, telles que visées à l'article R.111-37 du CU,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles que visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du CU.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2).

Article.2.1AUH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**Dans l'ensemble des secteurs et périmètres de la zone 1AUH :**

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² ou plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, des services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions et installations à usage commercial à condition que cet usage ait vocation de restaurant, d'hôtel ou de résidence hôtelière, et que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la tranquillité et à la salubrité publique,
- les constructions et installations à usage artisanal à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la tranquillité et à la salubrité publique,
- les opérations de plus de 3 logements, à condition qu'elles comportent pour chaque logement un local de stockage (de type cave). Ce local doit être indépendant du logement, fermé, couvert, d'une surface minimum de 5 m² et être aisément accessible soit depuis l'extérieur, soit depuis le logement.

Dans les périmètres de MIXITE SOCIALE couvrant le secteur 1AUH2-oap4 et l'ensemble des secteurs 1AUH3 :

- toute opération nouvelle d'habitat devra comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale (le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur). Les logements proposés en accession sociale doivent être de type BRS (bail réel solidaire) ou PSLA (prêt social location-accession).

Dans le périmètre de MIXITE SOCIALE couvrant le secteur 1AUH2-oap3-S1 :

- toute opération nouvelle d'habitat devra comporter 100% de logements en accession aidée.

Dans le périmètre de MIXITE SOCIALE couvrant le secteur 1AUH2-oap3-S2 :

- toute opération nouvelle d'habitat devra comporter 50% minimum de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale (le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur). Les logements proposés en accession sociale doivent être de type BRS (bail réel solidaire).

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- les travaux, constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques),
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

- les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

Conditions d'urbanisation :

- **pour les secteurs 1AUH3-oap6 et 1AUH3-oap8** : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée et de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde du secteur considéré.

- **pour les secteurs 1AUH2-oap3-S1, 1AUH2-oap3-S2, 1AUH2-oap4, 1AUH3-oap5 et 1AUH3-oap7** : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par :
 - la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement foncier de chaque secteur considéré,
 - à l'exception dans le **secteur 1AUH2-oap3-S2**, des aménagements et constructions légères destinés à un usage transitoire de jardins partagés, ouvriers, aire de compostage et espace public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.1AUH

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 7 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique, à l'exception des accès sur les RD pour lesquels une pente inférieure ou égale à 5% est exigée,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

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

3.2 -Dispositions concernant la voirie :

Le cas échéant, les voies doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

En tout état de cause, les caractéristiques et les dimensions des voies doivent être conformes au règlement communal de la voirie.

Article.4.1AUH

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées dans les secteurs concernés par une insuffisance du réseau de défense incendie dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

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

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Pour toute demande d'urbanisme, le service public de gestion des eaux pluviales urbaines doit être consulté pour avis. Ce service peut demander une étude justifiant la conception et l'implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

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

4.5 – Collecte des déchets :

Toute opération d'aménagement ou de construction portant sur la création de plus de 2 logements, doit être dotée à la demande et selon les modalités fixées par le service gestionnaire des déchets d'un emplacement spécialisé pour la collecte sélective.

Article.5.1AUH

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article.6.1AUH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.



Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de recul indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations, doivent respecter, par rapport aux emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- dans le secteur 1AUH2 : 3 m,
- dans le secteur 1AUH3 : 5 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m ou 5 m (selon le secteur considéré) par rapport aux limites des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de recul éventuelles indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AUH :

- les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Cas particuliers

Sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter :

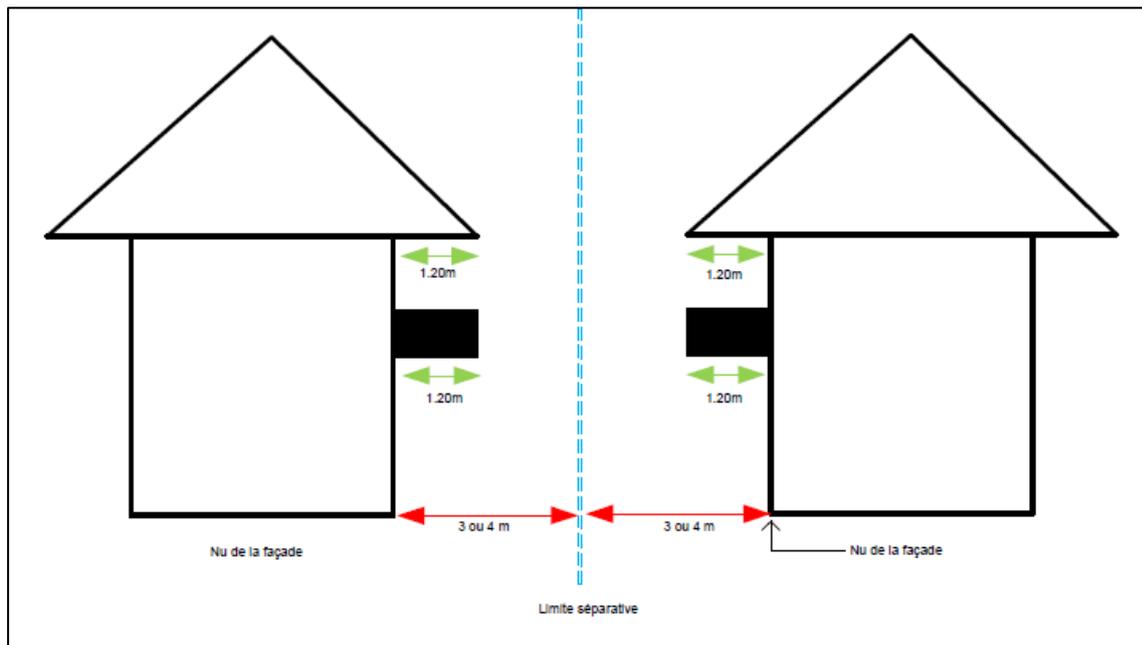
- hors agglomération, un recul minimum de 18m par rapport à l'axe des RD (RD 909, RD 12, RD 12 E, RD 16 et RD 216). Des dérogations peuvent être envisagées en lien avec le service gestionnaire,
- par rapport aux limites des emprises des chemins ruraux de moins de 2 m de large et non carrossables : un recul minimum de 2 m.

Article.7.1AUH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.



La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire de la propriété voisine qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

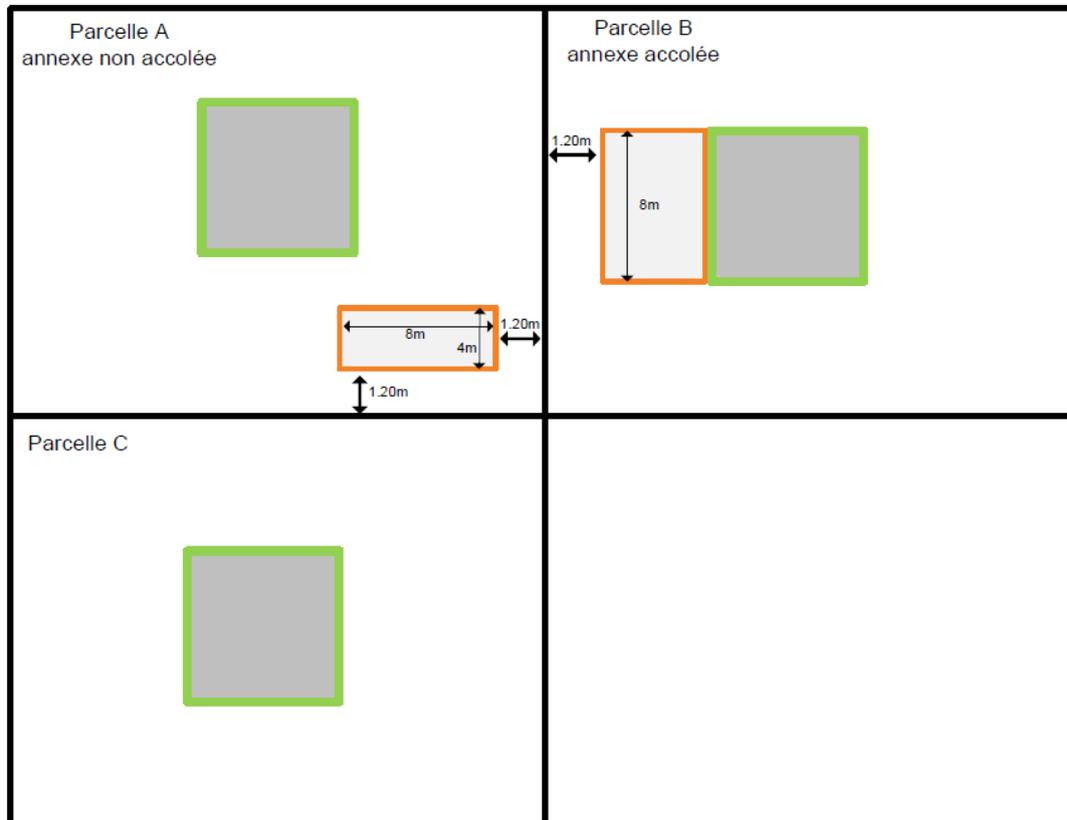
- dans le secteur 1AUH2 : 3 m.
- dans le secteur 1AUH3 : 4 m.

L'implantation entre 0 m et 3 ou 4 m (selon le secteur considéré) par rapport aux limites aux limites des propriétés voisines est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,
- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,

- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines, à condition que la longueur cumulée des façades bordant des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.



Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AUH :

- les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.

Article.8.1AUH

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.1AUH

EMPRISE AU SOL

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les débords et surplombs suivants : les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, les débords de toiture et les balcons sans éléments de soutien au sol,
- les aménagements de terrasses extérieures de plain-pied par rapport au terrain fini après travaux,
- les annexes non accolées et non habitables, dans la limite d'une emprise au sol totale de 25 m²,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur 1AUH2** : 0,30
- **dans le secteur 1AUH3** : 0,25.

Au titre de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme : le Coefficient d'Emprise au Sol maximum des constructions produisant une part de logements locatifs sociaux dans les conditions définies à l'article 1AUH.2, est majoré de 20%, soit :

- **dans le secteur 1AUH2** : 0,36
- **dans le secteur 1AUH3** : 0,30.

Article.10.1AUH

HAUTEUR MAXIMALE

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tout travaux d'exhaussements et d'affouillements du sol et du terrain fini après réalisation du projet jusqu'en tout point du faitage (principal et secondaire) ou au bord supérieur de l'acrotère. Dans le cas de toiture à 4 pans, la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faitage.

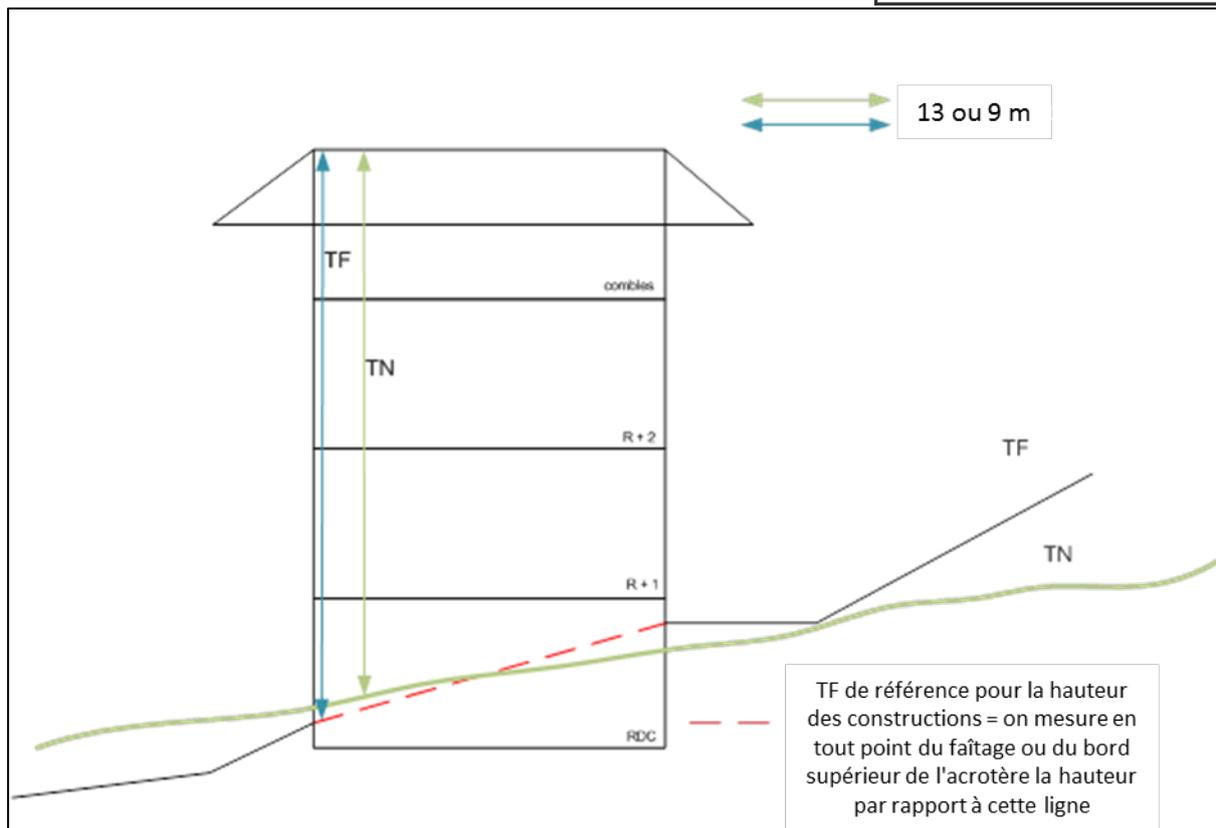
Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder :

- **dans le secteur 1AUH2-oap3-S1** : 13,5 m,
- **dans le secteur 1AUH2-oap3-S2 et le secteur 1AUH2-oap4** : 13 m,
- **dans le secteur 1AUH3** : 9 m.

La hauteur maximum des constructions annexes telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder : 4,5 m.

Dans le cas de surélévation des RDC des constructions exigée par le Plan de Prévention des Risques naturels, la hauteur maximale des constructions, telle que figurant ci-avant, peut être augmentée selon les prescriptions du PPRn de 0,5 à 1 mètre supplémentaire selon le niveau de risque.



Article.11.1AUH

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

11.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Si nécessaire, le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un ouvrage de soutènement.

11.3 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'utilisation de teintes criardes est interdite.

11.4 – Aspect des toitures :

Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant être :

- en toiture, soit intégrés dans le plan du pan de la toiture concernée, soit positionnés en surimposition, parallèlement au plan de la toiture et sans dépasser le niveau du faîtage,
- en façade, parallèles à la façade concernée,
- intégrés au sol, soit au terrain naturel existant, soit par un exhaussement du sol compatible avec une bonne insertion de l'installation dans son environnement bâti.

Forme et volume des toitures

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :
 - extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
 - constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de la construction,
- les crevées de toiture de type « terrasses tropéziennes » sont interdites.

Couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être, en fonction de la teinte dominante des toitures environnantes :

- soit en tuiles ou de matériau similaire de teinte brune,
- soit en ardoise de teinte gris moyen.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné ou du bac acier est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.5 – Clôtures :

Rappel :

- les clôtures ne sont pas obligatoires,
- elles sont contraires, sur les coteaux extérieurs au centre-ville, aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.
- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,
- et le cas échéant, leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AUH :

- elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie surmontant ou non un mur-bahut, ou d'une haie vive, l'ensemble de ces éléments ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Pour les clôtures situées en limites séparatives, des hauteurs supérieures pourront être admises, sous réserves d'être justifiées au regard de la topographie et de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement habité,
- les clôtures surmontant un mur de soutènement des terres doivent être constituées de grille ou grillage et ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 m,
- les dispositifs anti-bruit doivent être masqués du domaine public par une haie vive.

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Article.12.1AUH

STATIONNEMENT

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant le stationnement des véhicules définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

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

Pour l'application des règles ci-après, tout m² dépassant les multiples de la tranche de SDP, ainsi que tout logement dépassant le nombre de logements indiqués, implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le nombre de places de stationnement exigé ci-après.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
 - 1 à 2 logements : 2 places de stationnement par logement, dont au minimum 50% intégrée au volume de la construction ou couverte,
 - plus de 2 logements :
 - dans le secteur 1AUH2 : 2 places de stationnement par logement. Au minimum 75% des places doivent être intégrées dans le volume de la construction,
 - dans le secteur 1AUH3 : 2 places de stationnement par logement. Au minimum 50% des places doivent être couvertes,
 - il est demandé dans le cas d'une opération de :
 - 1 à 3 logements : 1 place visiteur.
 - 4 logements et plus : 1 place visiteur par tranche de 2 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place,
 - il est demandé dans le cas d'un lotissement de :
 - 1 à 3 lots : 1 place visiteur,
 - 4 lots et plus : 1 place visiteur par tranche de 2 lots. Toute tranche commencée comptera pour une place,
 - dans tous les cas, les places visiteurs doivent être extérieures, non privatisées et réalisées en matériaux perméables.
- pour les constructions et installations à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de SDP,
- pour les constructions et installations à usage d'artisanat, 1 place pour 60 m² de SDP,
- pour les constructions et installations à usage d'hôtel et de restaurant, 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de SDP de salle de restaurant,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Dans le cas de stationnements intégrés dans le volume d'un bâtiment, principal ou annexe :

- 80% minimum des places de stationnement doivent être ouvertes et non boxées si elles sont accessibles par une seule porte d'accès commune depuis l'extérieur,
- 100% des places de stationnement doivent être fermées si elles sont accessibles directement et individuellement par l'extérieur du bâtiment.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé au minimum :

- pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant au minimum à 1 m² par logement.

Article.13.1AUH

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute opération doit comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

Pour toute opération :

- les espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces libres non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface doivent être arborisées.

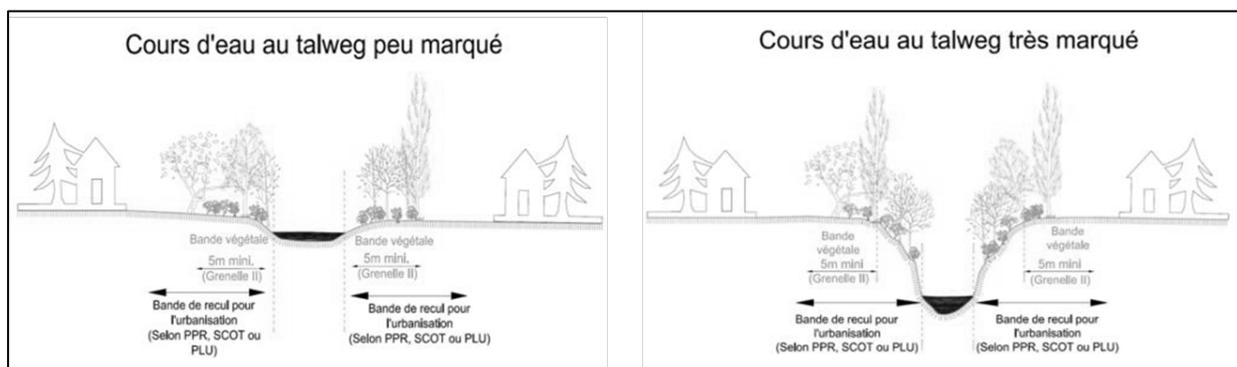
La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

Les places de stationnement doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées en matériaux perméables.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout ouvrage de soutènement des terres doit être justifié du point de vue technique.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.



SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.1AUH

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.1AUH

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.1AUH

INFRASTRUCTURES DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUX

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AUX, à l'appui des orientations du PADD couvre un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation dominante d'activités économiques en mixité possible avec des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

La zone 1AUX est situé au lieudit "LES BRAUVES", qui fait par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, à laquelle on se reportera (pièce n°5-1).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.1AUX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2).

Article.2.1AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² ou plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions ou installations, à condition qu'elles soient à usage d'activités industrielle, artisanale de production, de bureau, d'entrepôt, d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ou le secteur considéré (gardiennage...),
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité, et dans la limite de 80 m² de SDP.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- les travaux, constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques),
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

- les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

Conditions d'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter sur l'ensemble du tènement foncier de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.1AUX

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 7 % sur une longueur d'au moins 8 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules, notamment des véhicules lourds.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Le cas échéant, les voies doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

En tout état de cause, les caractéristiques et les dimensions des voies doivent être conformes au règlement communal de la voirie.

Article.4.1AUX

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées dans les secteurs concernés par une insuffisance du réseau de défense incendie dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Pour toute demande d'urbanisme, le service public de gestion des eaux pluviales urbaines doit être consulté pour avis. Ce service peut demander une étude justifiant la conception et l'implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

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

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant, doit être dotée à la demande et selon les modalités fixées par le service gestionnaire des déchets d'un emplacement spécialisé pour la collecte sélective.

Article.5.1AUX

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

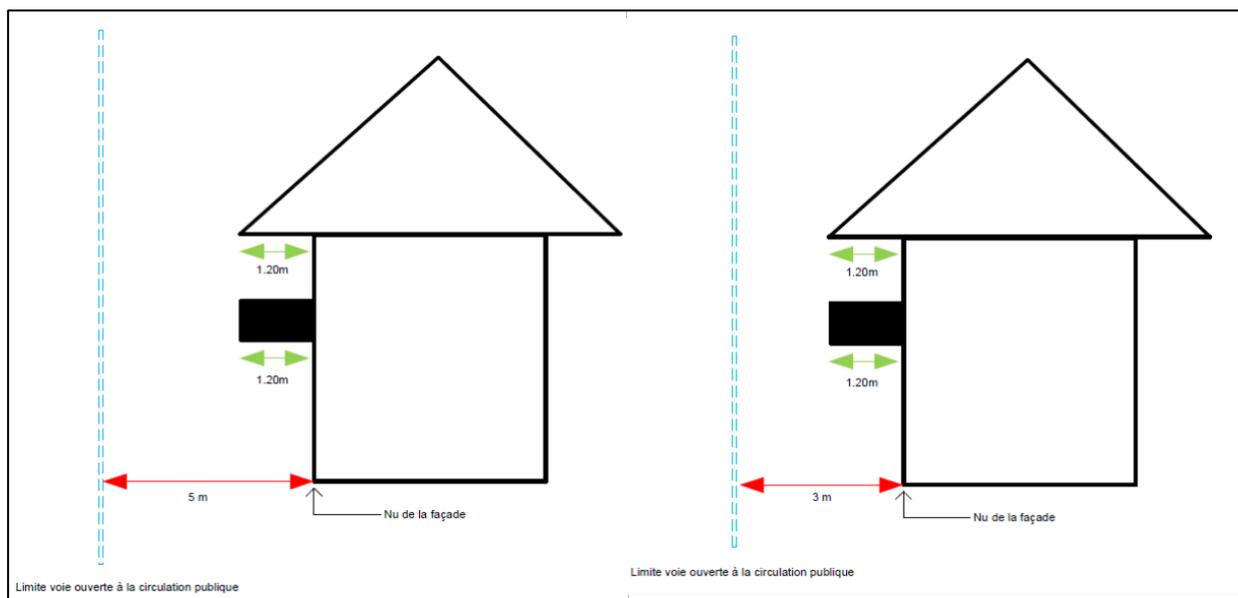
Article.6.1AUX

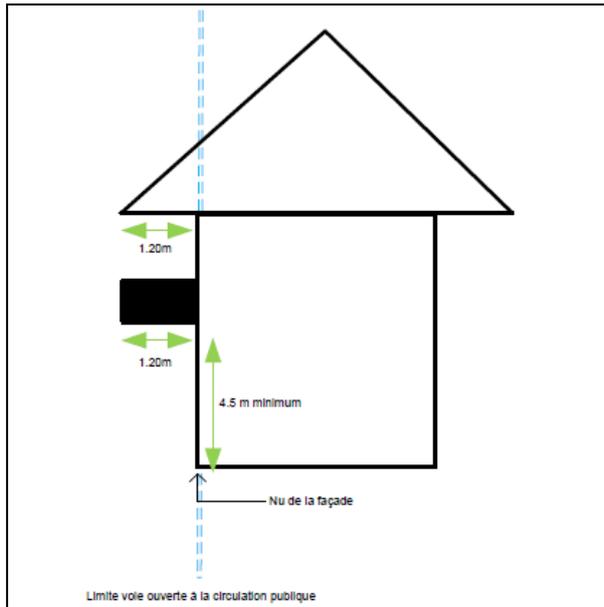
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.





Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations, doivent respecter, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter :

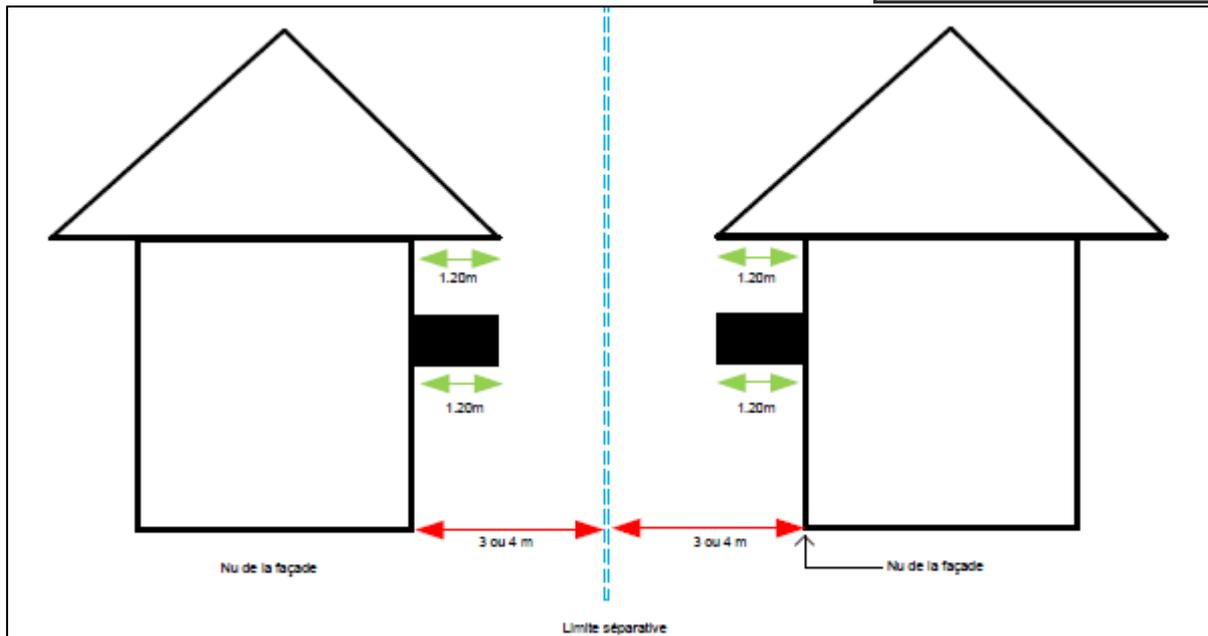
- par rapport aux limites des emprises des chemins ruraux de moins de 2 m de large et non carrossables : un recul minimum de 2 m.

Article.7.1AUX

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.



La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire de la propriété voisine qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, à condition que leur hauteur n'excède pas 4,5 m et la longueur cumulée des façades bordant des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- installations (de type raques de stockage), à condition que leur hauteur n'excède pas 6 m en tout point de l'installation et leur longueur cumulée bordant des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucun côté ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Article.8.1AUX

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

L'implantation des constructions et installations est libre.

Article.9.1AUX

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.1AUX

HAUTEUR MAXIMALE

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

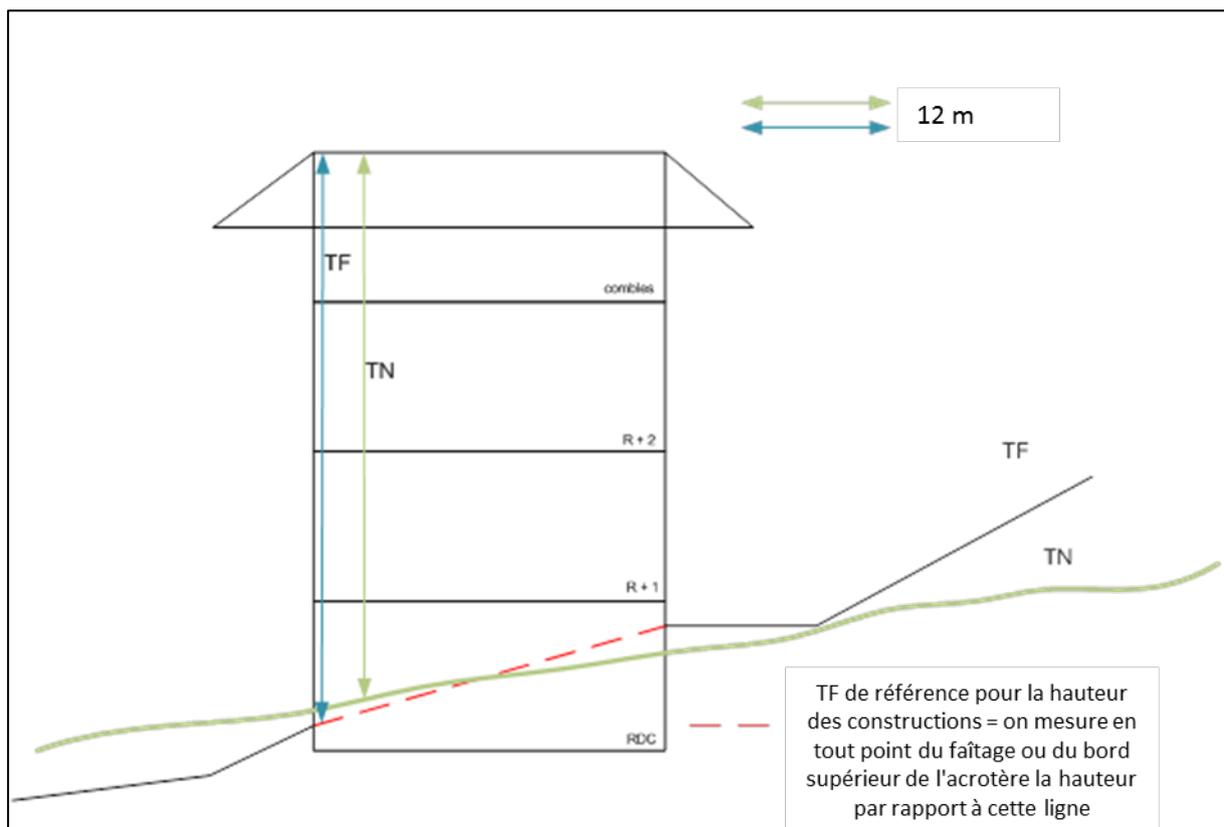
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).
- constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tout travaux d'exhaussements et d'affouillements du sol et du terrain fini après réalisation du projet jusqu'en tout point du faîtage (principal et secondaire) ou au bord supérieur de l'acrotère. Dans le cas de toiture à 4 pans, la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder : 12 m.

Dans le cas de surélévation des RDC des constructions exigée par le Plan de Prévention des Risques naturels, la hauteur maximale des constructions, telle que figurant ci-avant, peut être augmentée selon les prescriptions du PPRn de 0,5 à 1 mètre supplémentaire selon le niveau de risque.



Article.11.1AUX

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

11.1- Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Si nécessaire, le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un ouvrage de soutènement.

11.3 - Aspect des façades :

Les façades ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.4 – Aspect des toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.5 – Clôtures :

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Article.12.1AUX

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant le stationnement des véhicules définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour l'application des règles ci-après, tout m² dépassant les multiples de la tranche de SDP indiqués, implique la réalisation d'une place entière.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

- pour les constructions et installations à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de SDP,
- pour les constructions et installations à usage d'artisanat, 1 place pour 60 m² de SDP,
- pour les constructions et installations à usage d'industrie, d'équipement public ou d'intérêt collectif, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Article.13.1AUX

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

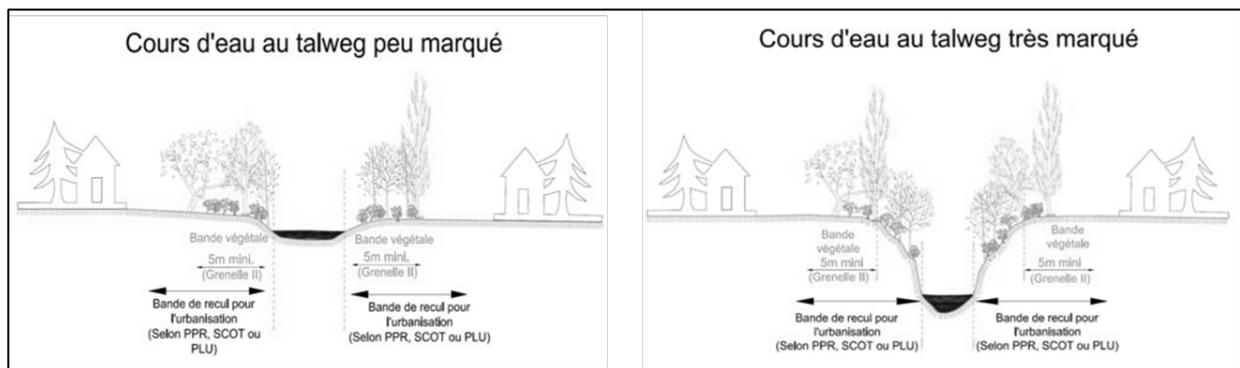
La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage local sont exigés.

Les places de stationnement doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées en matériaux perméables.

Les aires de dépôts doivent être masquées depuis le domaine public.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout ouvrage de soutènement des terres doit être justifié du point de vue technique.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.



SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.1AUX

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.1AUX

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.1AUX

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE 2AU

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 2AU, à l'appui des orientations du PADD, est composée de deux secteurs à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen et long terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement :

- un secteur 2AUh au lieu-dit « LE PLOT » à vocation de confortement du centre-ville,
- un secteur 2AUh au lieu-dit « LA VACHERIE » à vocation de développement de l'habitat dominant,
- un secteur 2AUx au lieu-dit « LES BRAUVES » à vocation de développement des activités économiques.

Cette zone ne remplit pas favorablement l'ensemble des critères nécessaires pour une ouverture dans de bonnes conditions, en l'état, à l'urbanisation (présence, en périphérie immédiate de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court ou moyen terme).

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1. 2AU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2).

Article.2. 2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² ou plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les voies, ouvrages techniques et stationnements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures, dans les conditions définies sous l'article 11 ci-après.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- les travaux, constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques),
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

- les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3.2AU à 5.2AU ne sont pas réglementés.

Article.6. 2AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses.

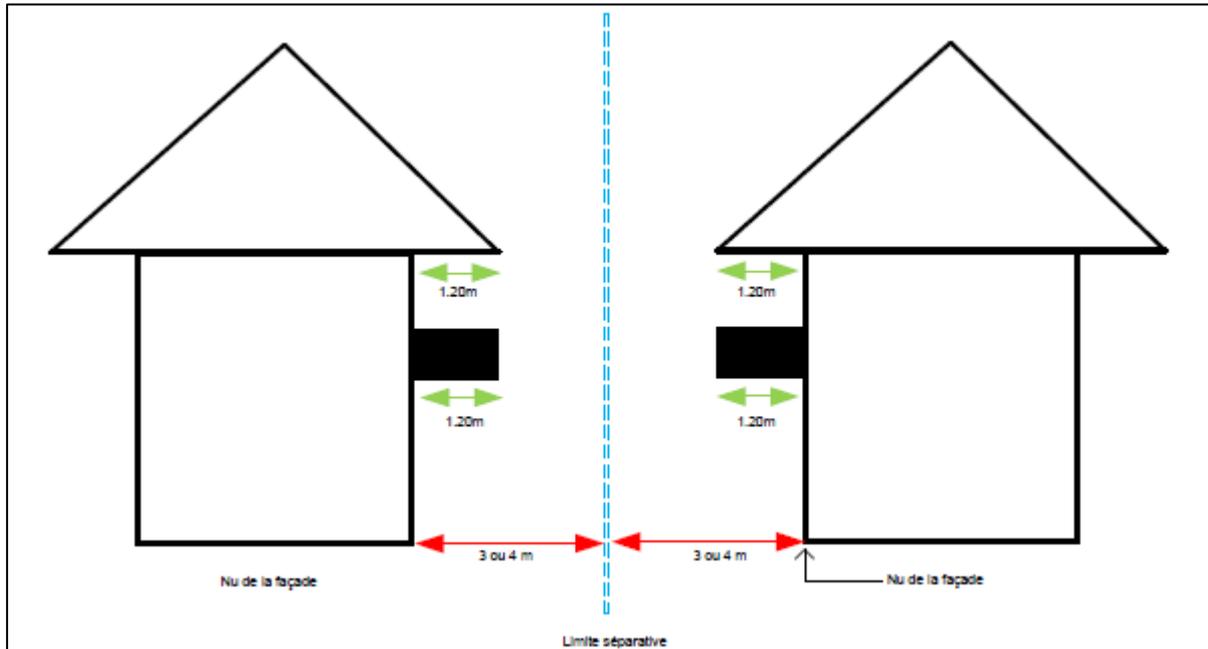
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.



L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article.7. 2AU**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.



La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire de la propriété voisine qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites séparatives est admise dans les cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les articles 8.2AU à 10.2AU ne sont pas réglementés.

Article.11. 2AU**CLOTURES**

Rappel :

- les clôtures ne sont pas obligatoires,
- et le cas échéant, leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les articles 12.2AU à 16.2AU ne sont pas réglementés.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

ARTICLE LIMINAIRE

La zone A, à l'appui des orientations du PADD, couvre les sites de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et pastorales.

Au sein de la zone A, deux **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** sont distingués, en cohérence avec les objectifs du PADD :

- **STECAL N°1**, au lieudit "LA VACHERIE" en limite Est de la commune, à vocation de gestion et de confortement de l'activité économique existante.
- **STECAL N°2**, au lieudit "LA VACHERIE" en limite Est de la commune, à vocation de gestion et de confortement de l'activité économique existante.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2).

Article.2.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, les STECAL N°1 et N°2, pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et les BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION :

- les travaux, constructions et installations à conditions :
 - qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et/ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public,
 - et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques),
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² ou plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
 - qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone,
 - et à l'exception de ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la SDP de la construction existante, sans que cette extension n'excède 50 m² de SDP (et/ou d'emprise au sol), et sous réserves :
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- une annexe non accolée et non habitable (hors piscine mais y compris celle existante) par construction principale à usage d'habitation, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et à conditions :
 - qu'elle soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,
 - de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- l'extension de la ou des annexes non accolées et non habitables existantes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol totale pour l'ensemble des annexes et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements, dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2),
- les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.A et 13.A.

Dans la zone A :

- sous réserves de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie et d'une localisation adaptée au site :
 - les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
 - les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges), à conditions d'être :
 - liées à l'exploitation agricole et une activité dans le prolongement de l'acte de production,
 - aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments et dans ce dernier cas sous réserve de ne pas dépasser 20% de la SDP de ce bâtiment,
 - les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments, et dans ce dernier cas sous réserve de ne pas dépasser 30% de la SDP de ce bâtiment.
 - le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles,
- les constructions à usage de logement de fonction nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles, dans la limite d'un logement par exploitation agricole professionnelle, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
 - que le logement n'excède pas 80 m² de SDP, soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ce logement ne pouvant être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants).
- les serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable, et qu'ils ne créent pas de nuisance effective ni au voisinage, ni à l'aspect paysager du secteur,
- les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle ou d'enseignement public,

Dans les STECAL N°1 et N°2 :

- l'adaptation, la réfection, ainsi que l'extension limitée des constructions et installations existantes, sous réserve que cette extension soit nécessaire à l'activité économique existante, soit limitée à 30% de la SDP des constructions et installations existantes, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU. Dans tous les cas, les dispositions doivent être prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Pour les BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION :

- le changement de destination sous réserve :
 - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination,
- le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.
- une construction annexe à proximité immédiate de la construction existante à conditions que :
 - elle soit issue du démontage et remontage d'un "mazot" traditionnel des Aravis,
 - son emprise n'excède pas 25 m² et sa hauteur 4m.

Pour les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE :

- la restauration, la reconstruction, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes, lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, à conditions :
 - que ladite extension n'excède pas 15% de la SDP existante avec une surface maximum de 30m², et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - que les travaux poursuivent un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard,
 - que leur alimentation en eau potable soit possible par le réseau public ou par une source répondant aux normes de salubrité publique.

La restauration, la reconstruction, ainsi que l'extension limitée sont soumis à autorisation par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les travaux, constructions et installations à conditions :
 - qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public,
 - et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole pastorale ou forestière, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune,
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements, sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages agricoles, et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques, et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2),
- les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.A et 13.A,

- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.
- en outre, **pour les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE** : leur restauration ou leur reconstruction, dans les conditions définies ci-avant et sous réserve qu'elles ne portent atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques.

Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

- les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.A

ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère agricole des lieux considérés.

En tout état de cause, les caractéristiques et les dimensions des voies doivent être conformes au règlement communal de la voirie.

Article.4.A

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées dans les secteurs concernés par une insuffisance du réseau de défense incendie dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées domestiques ou assimilées n'est admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Pour toute demande d'urbanisme, le service public de gestion des eaux pluviales urbaines doit être consulté pour avis. Ce service peut demander une étude justifiant la conception et l'implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

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

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant, doit être dotée à la demande et selon les modalités fixées par le service gestionnaire des déchets d'un emplacement spécialisé pour la collecte sélective.

Article.5.A

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

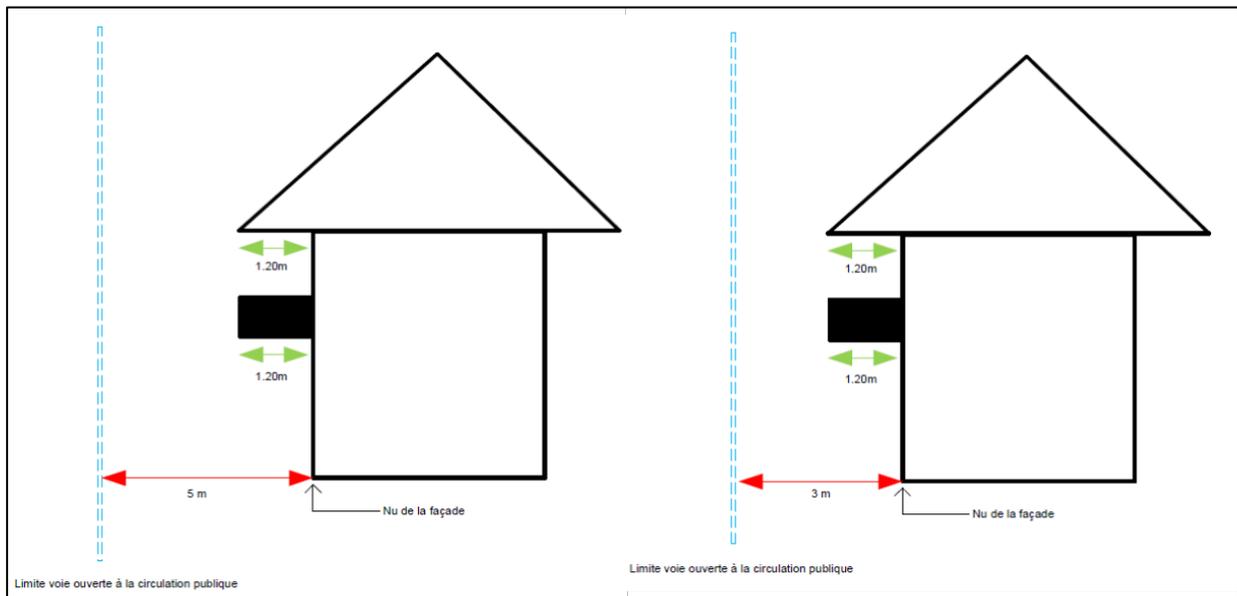
Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

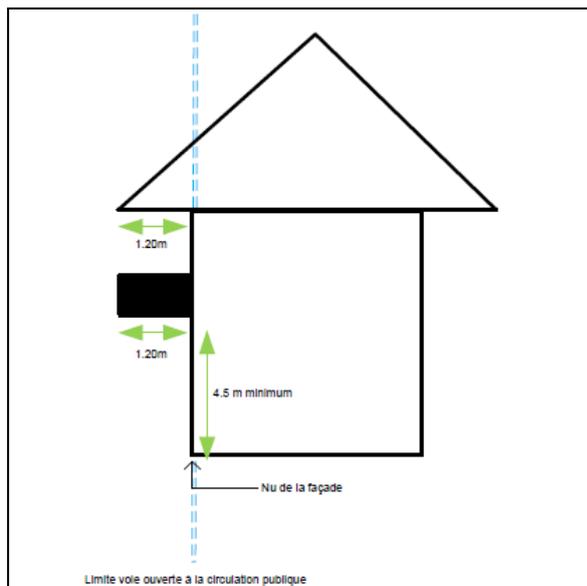
Article.6.A

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.





Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- extension **des CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** et **des CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE**,
- reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

Cas particuliers

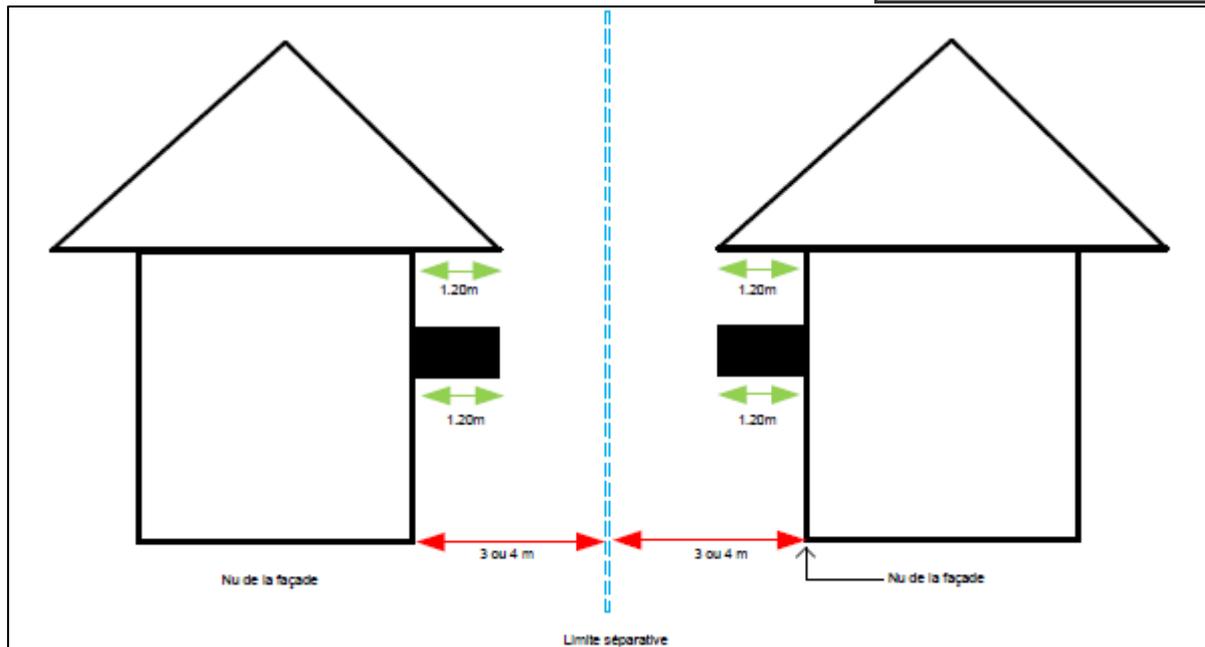
Sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter :

- hors agglomération, un recul minimum de 18m par rapport à l'axe des RD (RD 909, RD 12, RD 12 E, RD 16 et RD 216). Des dérogations peuvent être envisagées en lien avec le service gestionnaire,
- par rapport aux limites des emprises des chemins ruraux de moins de 2 m de large et non carrossables : un recul minimum de 2 m.

Article.7.A

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITE DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.



La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire de la propriété voisine qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Les annexes accolées ou non accolées, des constructions principales à usage d'habitation existantes, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines, à condition que la longueur cumulée des façades bordant des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites aux limites des propriétés voisines est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

Article.8.A

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre.

Article.9.A

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.A

HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans le site et l'environnement bâti :

- constructions liées à l'activité agricole professionnelle,

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tout travaux d'exhaussements et d'affouillements du sol et du terrain fini après réalisation du projet jusqu'en tout point du faitage (principal et secondaire) ou au bord supérieur de l'acrotère. Dans le cas de toiture à 4 pans, la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faitage.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

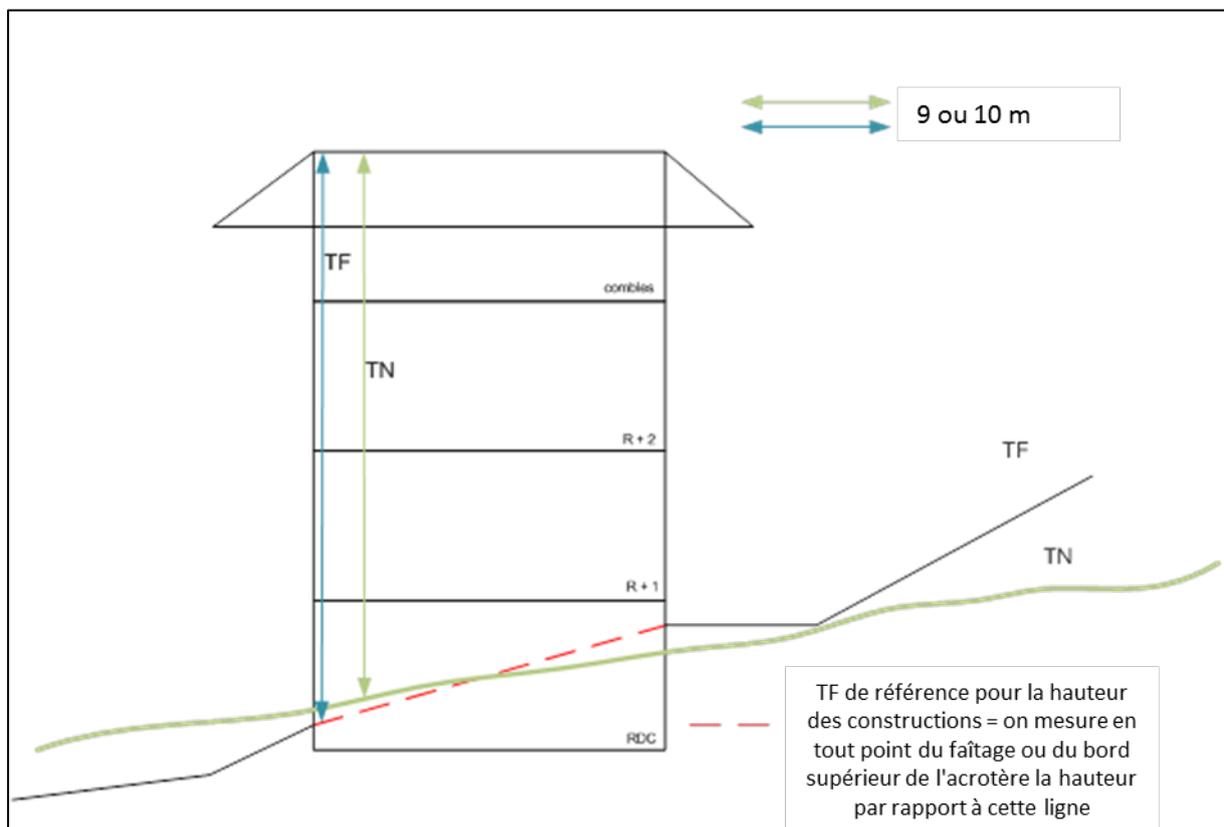
La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder :

- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : 9 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- pour les annexes non accolées des constructions principales à usage d'habitation existantes : 4,5 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **dans les STECAL N°1 et N°2** : 10 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.
- **pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE** : doivent s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, est tolérée dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres.

Dans le cas de surélévation des RDC des constructions exigée par le Plan de Prévention des Risques naturels, la hauteur maximale des constructions, telle que figurant ci-avant, peut être augmentée selon les prescriptions du PPRn de 0,5 à 1 mètre supplémentaire selon le niveau de risque.



Article.11.A

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

11.1- Généralités :

Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE :

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Si nécessaire, le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un ouvrage de soutènement.

11.3 - Aspect des façades :

Toute construction et installation doit tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement.

11.4 – Aspect des toitures :

Toute construction et installation doit tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement.

11.5 – Clôtures :

Rappel :

- les clôtures ne sont pas obligatoires,
- elles sont contraires, sur les coteaux extérieurs au centre-ville, aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune,
- et le cas échéant, elles doivent être de type agricole (piquets bois avec ou sans fil métal), d'une hauteur maximale de 1 m, et leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Uniquement pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE :

- les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Article.12.A

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Les règles applicables sont celles figurant à l'article 12 de la zone UH et pour les constructions à vocation d'habitat, celles applicables au secteur UH3.

Article.13.A**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

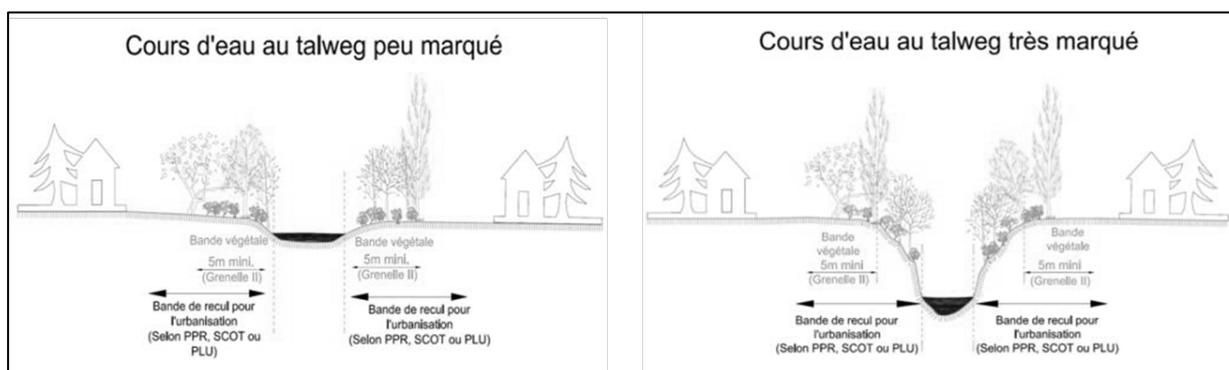
La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées en matériaux perméables.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article.14.A****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.A****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16.A**INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

ARTICLE LIMINAIRE

La zone N, à l'appui des orientations du PADD, concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espace naturel.

Au sein de la zone N, à l'appui des orientations du PADD, sont distingués :

- **un secteur Na**, à vocation de gestion des sites d'alpages,
- **un secteur Nls**, à vocation de gestion et de développement des activités sportives et de loisirs de plein air,
- **un secteur Ntc**, à vocation de gestion et de développement des terrains de camping-caravanage existants,
- **un secteur N-oap9** (couvrant le STECAL n°8), à vocation de gestion et de confortement de l'activité économique existante.
- **six secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**
 - **STECAL N°3**, au lieudit "LE TREJEUX", à vocation de gestion et de confortement de l'activité de camping-caravanage existante,
 - **STECAL N°4**, au lieudit "MORETTE" en limite Nord de la commune, à vocation de gestion et de confortement de l'activité économique existante,
 - **STECAL N°5**, au lieudit "MORETTE" en limite Nord de la commune, à vocation de gestion et de confortement de l'activité économique existante,
 - **STECAL N°6**, au lieudit "VERNAIES-SUD", à vocation de gestion et de confortement de l'activité économique existante.
 - **STECAL N°7**, sur le plateau de Beauregard, à vocation de gestion et de confortement de l'activité économique existante.
 - **STECAL N°8**, au lieudit « LA COUR », à vocation de gestion et de confortement de l'activité économique existante.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

En particulier, dans le site de l'ancienne décharge du Chatelard, toutes les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2.N ci-dessous sont interdites.

Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FORTS :

- toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2).

Article.2.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, les secteurs Na, NIs, Ntc, les STECAL N°3, N°4, N°5, N°6, n°7 et N°8 et pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les travaux, constructions et installations divers à conditions :
 - qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et/ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public,
 - et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques),
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance), nécessite une autorisation (plus de 100 m² ou plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
 - qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone,
 - et à l'exception de ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, pastorale et forestière et d'assurer une bonne intégration dans le site,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30 % de la SDP de la construction existante, sans que cette extension n'excède 50 m² de SDP (et/ou d'emprise au sol), et sous réserves :
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole, pastorale et forestière ou la qualité paysagère du site,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- une annexe non accolée et non habitable (hors piscine mais y compris celle existante) par construction principale à usage d'habitation, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et à conditions :
 - qu'elle soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,
 - de ne pas compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- l'extension de la ou des annexes non accolées et non habitables existantes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol totale pour l'ensemble des annexes et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les ESPACES BOISES CLASSES et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2),
- les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.N et 13.N,
- dans le site de l'ancienne décharge du Chatelard : les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient directement liées au réaménagement du site, à son entretien et sa surveillance, ainsi que, sous réserve qu'elles correspondent aux destinations autorisées dans la zone ou le secteur correspondants, les constructions légères ne demandant pas de fondations profondes, les réaménagements de surfaces (parking enrobé ou non, revégétalisations etc..) et voiries.

Dans la zone N et le secteur Na :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site,
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré,
- les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle ou d'enseignement public.

Dans le secteur NIs :

- les travaux, aménagements et installations légères liés aux équipements de loisirs et sportifs.

Dans le secteur Ntc :

- la gestion et le réaménagement des terrains de camping et de caravanage existants.
- les aménagements légers à usage récréatif et de plein air, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités existantes autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone.

Dans le STECAL N°3 :

- dans la limite de 300 m² de SDP, y compris la SDP préexistante, et sous réserves que les dispositions soient prises pour assurer une bonne intégration dans le site, et d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité existante :
 - l'adaptation, la réfection, ainsi que l'extension limitée des constructions et installations existantes, sous réserve que cette extension soit limitée à 30 % de la SDP des constructions et installations existantes, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - les habitations légères de loisir.

Dans les STECAL N°4 et N°6 :

- l'adaptation, la réfection, ainsi que l'extension limitée des constructions et installations existantes, sous réserve que cette extension soit nécessaire à leur fonctionnement, soit limitée à 30 % de la SDP des constructions et installations existantes, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU. Dans tous les cas, les dispositions doivent être prises pour assurer une bonne intégration dans le site.

Dans le STECAL N°5 :

- l'adaptation, la réfection, ainsi que l'extension limitée des constructions et installations existantes, sous réserve que cette extension soit nécessaire à leur fonctionnement, soit limitée à 25% de l'emprise au sol des constructions et installations existantes, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU. Dans tous les cas, les dispositions doivent être prises pour assurer une bonne intégration dans le site.

Dans le STECAL N°7 :

- dans la limite de 500 m² de SDP, y compris la SDP préexistante, et sous réserves que les dispositions soient prises pour assurer une bonne intégration dans le site, et d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité existante, y compris un logement de fonction, à condition qu'il n'excède pas 70 m² de SDP :
 - l'adaptation, la réfection, ainsi que l'extension limitée des constructions et installations existantes, sous réserve que cette extension soit limitée à 30 % de l'emprise au sol des constructions et installations existantes, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.

Dans le secteur N-oap9 :

- à conditions d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité existante et que les dispositions soient prises pour assurer bonne intégration dans le site, dans le cadre d'une approche architecturale et paysagère d'ensemble qualitative au regard des perspectives paysagères proches et lointaines :
 - les travaux, aménagements et installations, notamment les aires de stationnement, les circuits d'évolution des karts, les installations de sécurité..., à l'exclusion de toute imperméabilisation des sols supplémentaire,
 - **dans le STECAL N°8 :**
 - une construction nouvelle, dans la limite de 700 m² de SDP à échéance du PLU, y compris un logement de gardiennage à condition qu'il n'excède pas 80 m² de SDP,
 - l'adaptation et la réfection dans le volume existant de la construction existante située au Sud-Est du site, à vocation de local de stockage.

Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h,
- une construction annexe à proximité immédiate de la construction existante à conditions que :
 - elle soit issue du démontage et remontage d'un "mazot" traditionnel des Aravis,
 - son emprise n'excède pas 25 m² et sa hauteur 4m.

Pour les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE :

- la restauration, la reconstruction, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes, lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, à conditions :
 - que ladite extension n'excède pas 15% de la SDP existante avec une surface maximum de 30m², et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - que les travaux poursuivent un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard,
 - que leur alimentation en eau potable soit possible par le réseau public ou par une source répondant aux normes de salubrité publique.

La restauration, la reconstruction, ainsi que l'extension limitée sont soumis à autorisation par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les travaux, constructions et installations à conditions :
 - qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public,
 - et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques),
- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole pastorale ou forestière, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune,

- les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les **ESPACES BOISES CLASSES** sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages agricoles, et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques, et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2),
- les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.N et 13.N,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.
- en outre, **pour les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE** : leur restauration ou leur reconstruction, dans les conditions définies ci-avant et sous réserve qu'elles ne portent atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques.

Dans les ZONES HUMIDES, conformément au SDAGE, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- les clôtures de type agricole,
- les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- les travaux d'entretien des équipements existants,
- la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Dans les périmètres DE DOMAINE SKIABLE :

- les travaux, constructions, installations et les clôtures, sous réserve qu'ils permettent l'entretien et la fonctionnalité du domaine skiable et qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels.

Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

- les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges et bleu dur du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.N

ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère naturel des lieux considérés.

En tout état de cause, les caractéristiques et les dimensions des voies doivent être conformes au règlement communal de la voirie.

Article.4.N

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées dans les secteurs concernés par une insuffisance du réseau de défense incendie dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées domestiques ou assimilées n'est admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Pour toute demande d'urbanisme, le service public de gestion des eaux pluviales urbaines doit être consulté pour avis. Ce service peut demander une étude justifiant la conception et l'implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

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

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant, doit être dotée à la demande et selon les modalités fixées par le service gestionnaire des déchets d'un emplacement spécialisé pour la collecte sélective.

Article.5.N

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

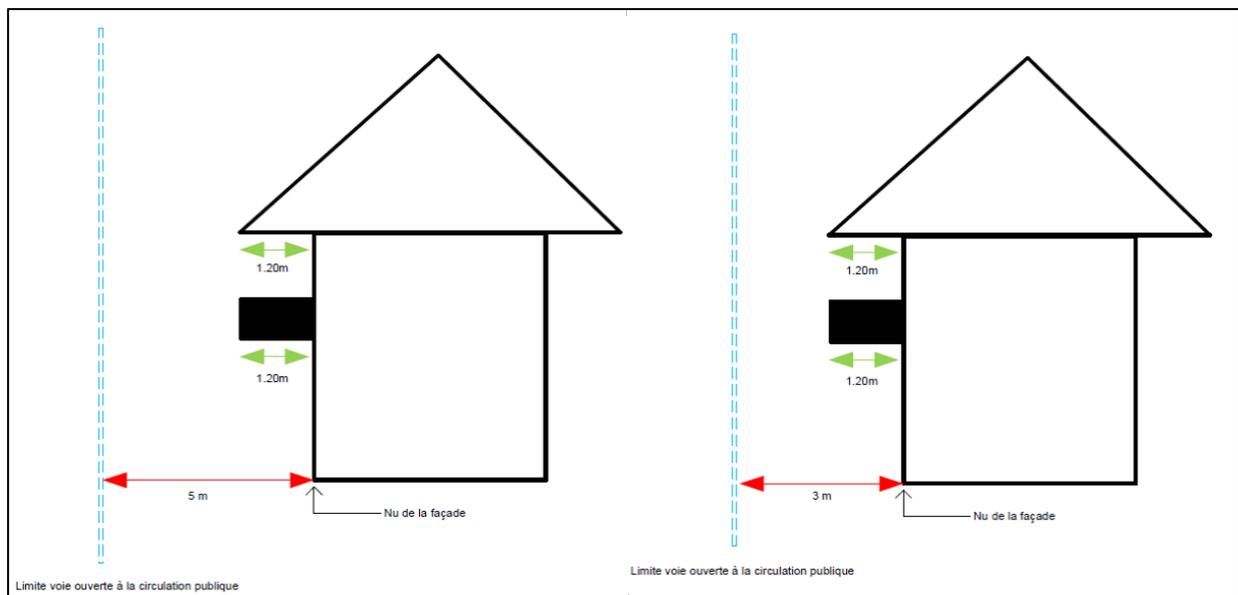
Article.6.N

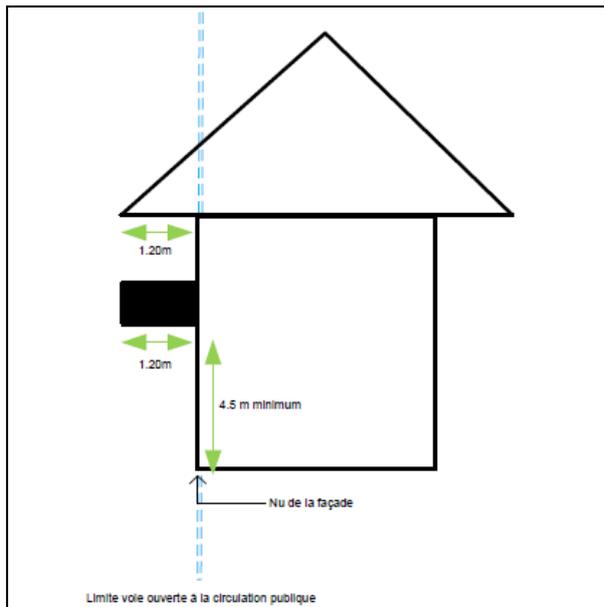
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasse. .

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.





Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1), dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- extension **des CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE,**
- reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

Cas particuliers

Sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter :

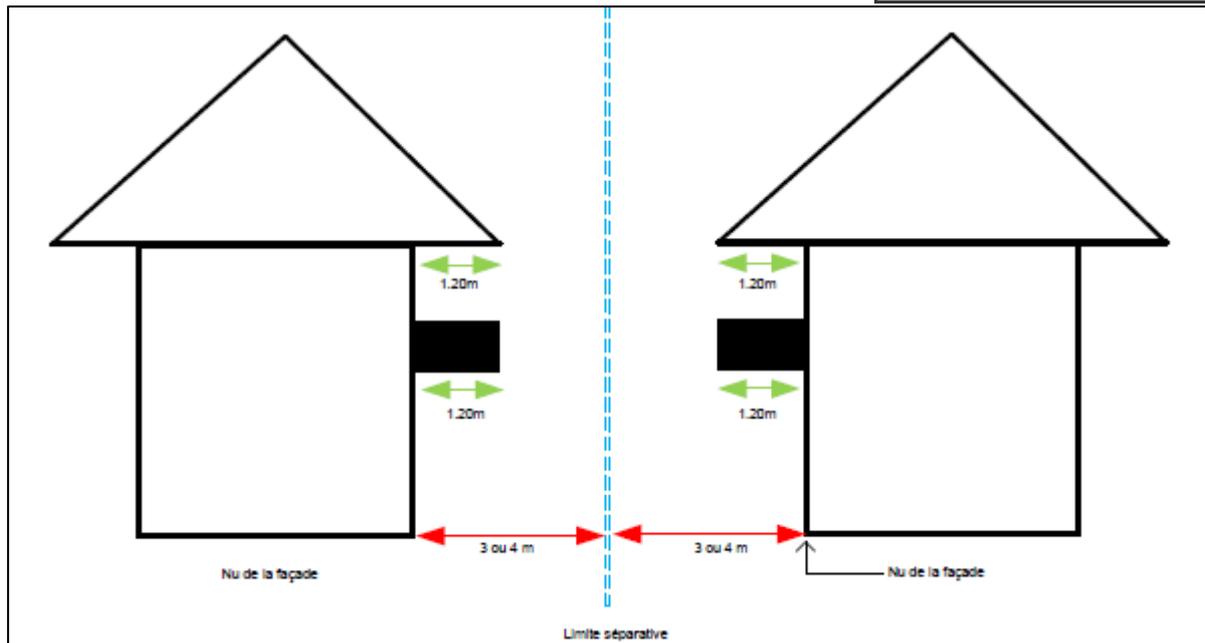
- hors agglomération, un recul minimum de 18m par rapport à l'axe des RD (RD 909, RD 12, RD 12 E, RD 16 et RD 216). Des dérogations peuvent être envisagées en lien avec le service gestionnaire,
- par rapport aux limites des emprises des chemins ruraux de moins de 2 m de large et non carrossables : un recul minimum de 2 m.

Article.7.N

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITE DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.



La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire de la propriété voisine qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Les annexes accolées ou non accolées, des constructions principales à usage d'habitation existantes, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines, à condition que la longueur cumulée des façades bordant des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

Article.8.N

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

L'implantation des constructions et installations est libre.

Article.9.N

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.N

HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans le site et l'environnement bâti :

- constructions liées aux activités agricole, pastorale et forestière professionnelles,

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tout travaux d'exhaussements et d'affouillements du sol et du terrain fini après réalisation du projet jusqu'en tout point du faitage (principal et secondaire) ou au bord supérieur de l'acrotère. Dans le cas de toiture à 4 pans, la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faitage.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

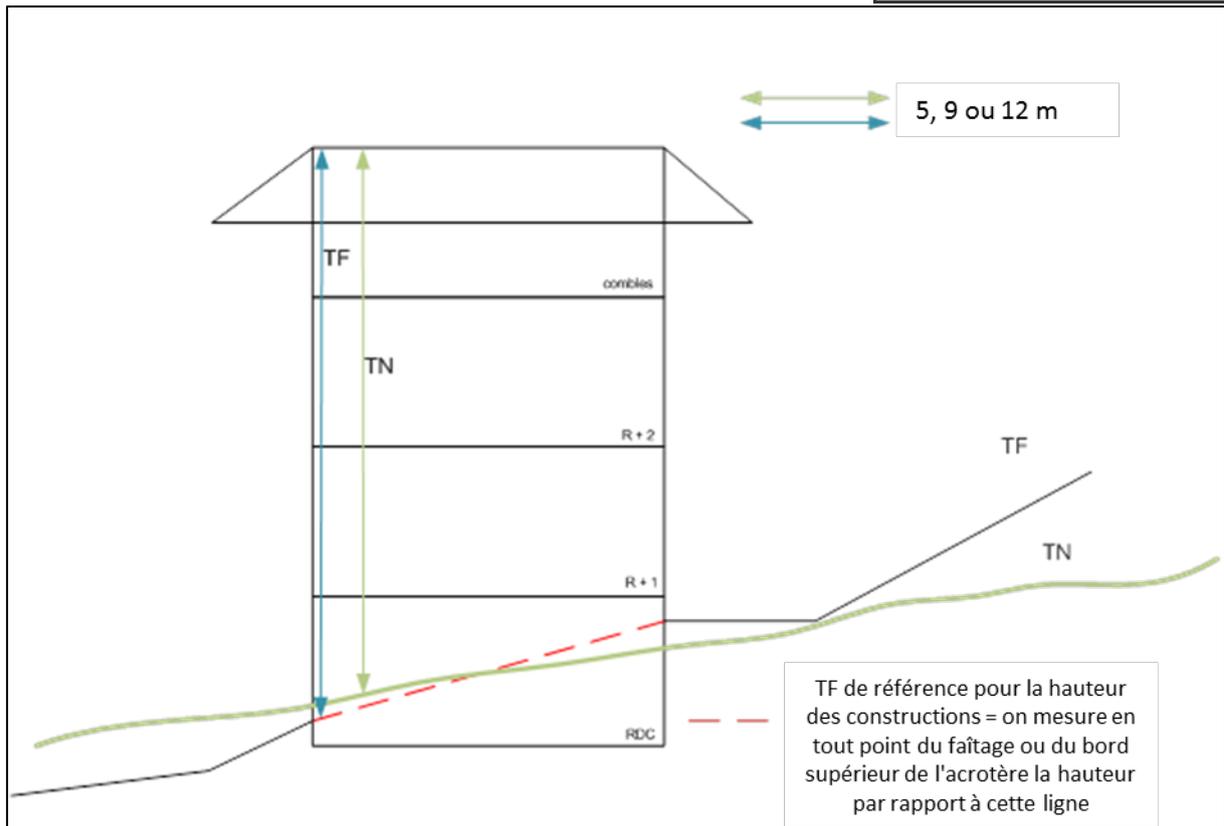
La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder :

- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : 9 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- pour les annexes non accolées des constructions principales à usage d'habitation existantes : 4,5 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **dans le STECAL N°3** : 5 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **dans le STECAL N°4** : 9 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.
- **dans les STECAL N°5 et N°6** : 12 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.
- **dans le STECAL N°7** : doit s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant.
- **dans le STECAL N°8** : 7 m pour la construction nouvelle. La construction pré-existante doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant.
- **pour les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLE BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE** : doivent s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction dans le volume existant des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, est tolérée dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres.

Dans le cas de surélévation des RDC des constructions exigée par le Plan de Prévention des Risques naturels, la hauteur maximale des constructions, telle que figurant ci-avant, peut être augmentée selon les prescriptions du PPRn de 0,5 à 1 mètre supplémentaire selon le niveau de risque.



Article.11.N

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

11.1- Généralités :

Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE :

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Si nécessaire, le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un ouvrage de soutènement.

11.3 - Aspect des façades :

Toute construction et installation doit tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement.

11.4 – Aspect des toitures :

Toute construction et installation doit tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement.

11.5 – Clôtures :

Rappel :

- les clôtures ne sont pas obligatoires,
- elles sont contraires, sur les coteaux extérieurs au centre-ville, aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune,
- et le cas échéant, elles doivent être de type agricole (piquets bois avec ou sans fil métal) et d'une hauteur maximale de 1 m, et leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Uniquement pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE :

- les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Article.12.N

STATIONNEMENT

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant le stationnement des véhicules définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Les règles applicables sont celles figurant à l'article 12 de la zone UH et pour les constructions à vocation d'habitat, celles applicables au secteur UH3.

Article.13.N

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

13.1- Espaces Boisés Classés

Les **ESPACES BOISES CLASSES**, à conserver ou à créer, figurant au règlement graphique du PLU (pièce n°3-2) sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (mortier, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L.113-2 du CU.

13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

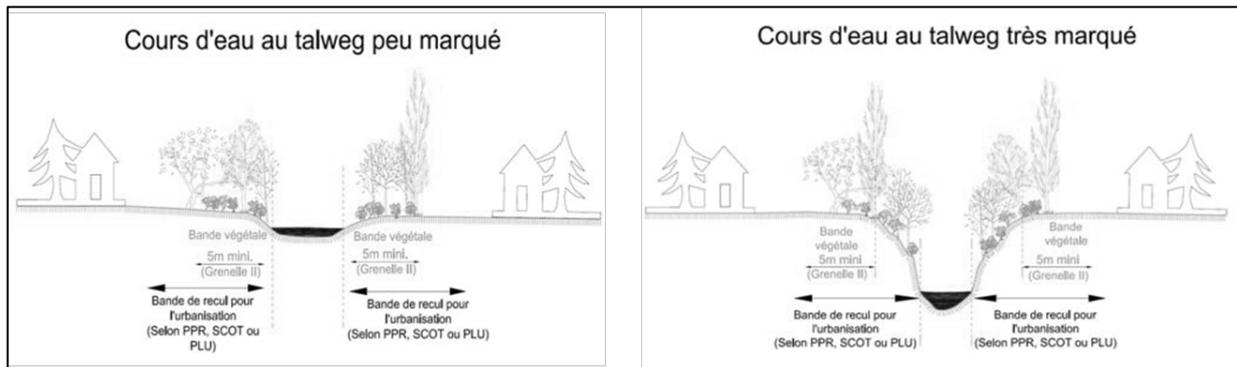
La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées en matériaux perméables.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.



SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.N

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.N

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.N

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 23/09/2024

Reçu en préfecture le 23/09/2024

Publié le 23/09/2024

ID : 074-217402809-20240912-CM24117-DE



LEXIQUE

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement :

ACCES

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude de la voie.

ACROTERE

Muret situé en bordure de toit plat ou toiture-terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un PLU peuvent faire l'objet d'assouplissements limités rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

AFFOUILLEMENTS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² ou si sa profondeur excède 2 m.

EXHAUSSEMENTS

Remblai de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² ou si sa profondeur excède 2 m.

ALIGNEMENT :

L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine ou d'une voie de circulation publics. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu du plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

ANNEXE

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local, répondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

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

CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE :

Cette destination comprend les locaux où sont exercées les activités dans le prolongement de l'acte de production, ou support pour l'exploitation, de l'exploitation agricole ou forestière.

L'exploitation agricole est définie comme une unité de production remplissant les trois critères suivants :

- produire des produits agricoles ;
- avoir une gestion courante indépendante ;
- atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

Ce seuil a été défini de la façon suivante :

- une superficie agricole utilisée au moins égale à un hectare ;
- ou une superficie en cultures spécialisées au moins égale à 20 ares ;
- ou une activité suffisante de production agricole, estimée en cheptel, surface cultivée ou volume de production.

(définition de l'INSEE)

OUVERTURE PRINCIPALE :

Il s'agit des portes d'entrées, des portes de garage et également des baies vitrées. Les fenêtres dites normales (avec allèges) et les portes secondaires ne sont donc pas considérées comme ouvertures principales.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

CHEMIN RURAL

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

CLOTURE A CLAIRE-VOIE

Clôture ajourée qui présente des vides (grille, treillage, ...).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain support de la construction. Il peut donc limiter les possibilités d'occupation du sol par les constructions.

COMBLES :

Ce sont les espaces aménagés ou non dans le volume de la charpente.

Ils peuvent être éclairés par des lucarnes ou des fenêtres de toit (type Velux).

L'égout du toit se situe au plus aux 2/3 de la hauteur du niveau, les combles peuvent être enfermés de tous côtés par des murs droits dont les plus hauts ne dépassent pas 1,80 m.

(Référence JurisPreudentes.net et C.A.A. de Lyon, 3 juillet 2012 pourvoi n°11LY01518)

DEBLAIS

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

DEBORD DE TOIT

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de façade.

DENT CREUSE

Dans un alignement urbain existant une dent creuse est un terrain non bâti ou un terrain dont la construction a été démolie suite à un sinistre, bordé de part et d'autre par une construction en limite séparative.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

C'est un moyen d'acquisition de la commune ou de ces délégataires de biens immobiliers ou fonciers par substitution à des acquéreurs éventuels à l'occasion d'aliénations volontaires à titres onéreux. Cette acquisition doit être motivée.

EMPLACEMENT RESERVE

Servitude inscrite par la commune au moment de l'élaboration du PLU sur toute ou partie d'un terrain afin de permettre son acquisition pour la réalisation d'un équipement public. Cette servitude limite la construction de bâtiments non compatibles avec des projets futurs.

EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

Etablissement dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

De manière générale, cette notion comprend également :

- Les installations, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (arrêt de transports en commun, postes de transformation, ...).
- Les réseaux ayant un intérêt collectif (équipements d'infrastructure).

Un équipement d'intérêt collectif peut avoir une gestion privée ou publique.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur : « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FAITAGE

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

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Construction à usage d'habitation démontable ou transportable, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

IMPLANTATION HAIE :

Article 671 du code civil :

Les arbres et haies doivent être à 2 m des limites séparatives s'ils ont une hauteur égale ou supérieure à deux mètres et à 50 cm pour les arbres et arbustes d'une hauteur inférieure à 2 m.

LOGEMENT COLLECTIF

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

LIMITES SEPARATIVES (LATERALES, ET DE FOND DE PARCELLE)

Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent sur le domaine public, ou sur la limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considèrera comme limite latérale, tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes et brisures. Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

PAN

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

PIGNON

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

REHABILITATION

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

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

RENOVATION

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

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

RESTAURATION

Rétablir une construction, telle qu'elle était dans son état initial.

SAILLIE

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

TERRAIN

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

TERRAIN NATUREL (TN) :

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

TERRAIN FINI (TF) :

Il s'agit du niveau du terrain à la fin des travaux entrepris pour la construction.

UNITE FONCIERE

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

VOIE

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond aux besoins de l'opération projetée. Une voie privée ouverte au public est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

VUE ET DROIT DE VUE :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasses, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur des propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévue par le code civil (art 678 et 679): 1,60 m pour les vues droite et 0,60 m pour les vue obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire