



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGLAND

3 - 1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

DOCUMENT DE TRAVAIL

Mars 2026

DOCUMENT POUR LE CONSEIL MUNICIPAL



Préalable :

- Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement.
- Pour connaître l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

TITRE 1 Préambule réglementaire 5

I/ ARTICULATION DES RÈGLES ÉCRITES ET DES RÈGLES GRAPHIQUES	5
II/ SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP).....	5
III/ RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT.....	5
IV/ CLOTURE	5
V/ DÉMOLITIONS	5
VI/ CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME.....	5
VII/ LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS	6
VIII/ PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS.....	6
IX/ MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU	6
X/ APPLICATION DU REGLEMENT DANS LES CAS DE LOTISSEMENT OU D'EDIFICATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	7
XI/ DOMAINE SKIABLE	7
XII/ DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES.....	7

TITRE 2 Définitions 8**TITRE 3 Dispositions générales applicables dans toutes les zones 20****ARTICLE DG1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES..... 20**

1-1/ Domaine skiable.....	20
1-2/ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	20

ARTICLE DG2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS..... 21

2-1/ Secteurs d'assainissement non collectif, au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, tels qu'identifiés aux annexes sanitaires	21
2-2/ Boisements d'intérêt (Bois et Forêts) repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	21
2-3/ Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	22
2-4/ Zones Humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	23
2-5/ Espaces de bon fonctionnement des zones humides repérés au titre de l'article L151-6-2 du Code de l'urbanisme	24
2-6/ Réservoir de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF de type 1) repéré au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	24
2-7/ Corridor écologique repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.....	25
2-8/ Espaces Végétalisés à Valoriser repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.....	25
2-9/ Espaces agricoles paysagers repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.....	26
2-10/ Constructions d'intérêt patrimonial	26

ARTICLE DG3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE..... 27

3-1/ Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.....	27
3-2/ Linéaires « commerces et activités de services » définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme	28

ARTICLE DG4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 29

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public	29
4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et domaine skiable	30
4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	31
4-4/ Hauteur – Modalités de calcul	31

4-5/ Emprise au sol – Modalités de calcul	34
ARTICLE DG5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35
5-1/ Aspect extérieur des constructions	35
5-2/ Performance énergétique et environnementale des constructions	36
5-3/ Constructions d'intérêt patrimonial	36
ARTICLE DG6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS	39
6-1/ Modalités de calcul des espaces éco-aménagés	39
6-2/ Modalités de calcul des espaces verts de pleine terre	40
6-3/ Règles qualitatives	40
ARTICLE DG7 : Stationnement.....	40
7-1/ Caractéristiques générales des places de stationnement :	40
7-2/ Modalités de réalisation :	40
7-3/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés	41
7-4/ Stationnement des deux roues / modes doux	43
ARTICLE DG8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	44
8-1/ Sécurité des accès	44
8-2/ Caractéristique des accès	44
8-3/ Voiries	45
8-4/ Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR).....	45
ARTICLE DG9 : Desserte par les réseaux.....	46
9-1/ Eau potable	46
9.2 – Eaux usées	46
9-3/ Eaux pluviales.....	46
9-4/ Énergies et télécommunications	47
9-5/ Ordures ménagères	47
<u>TITRE 4 Liste des emplacements réservés</u>	<u>48</u>
<u>TITRE 5 Zones urbaines.....</u>	<u>49</u>
Secteurs urbains mixtes.....	49
- Secteurs UC, correspondant à la centralité urbaine du cœur du Chef-lieu / Espace préférentiel de densification	49
- Secteurs UD, correspondant aux secteurs de densification urbaine / Espace préférentiel de densification	49
- Secteur UP, correspondant aux secteurs périphériques, au développement limité	49
- Secteur UH, correspondant aux cœurs de hameaux.....	50
Secteur UE : secteur d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif	63
- Secteurs UE, correspondant aux secteurs d'implantation des équipements publics structurants	63
- Secteurs UEc, correspondant à une activité de caravanage	63
- Secteur UEr, correspondant aux infrastructures de mobilité majeures traversant le territoire (autoroute, voie ferrée).	63
- Secteur UEt, correspondant à la polarité d'accueil touristique à Balme	63
Secteur Ui : secteur urbain spécialisé pour les activités industrielles	72
Secteur Ux : secteur urbain spécialisé pour les activités commerciales ou de services	80
Secteur UF : secteur urbain spécialisé correspondant à la station de Flaine.....	88
<u>TITRE 6 Zones à urbaniser</u>	<u>96</u>
1AU(indicées) Zone à urbaniser à court et moyen terme avec des orientations d'aménagement et de programmation.....	96
<u>TITRE 7 Zones agricoles</u>	<u>100</u>
A : Zone agricole.....	100
- Les Secteur A : correspondant aux espaces agricoles	100

- Les secteurs AA, correspondant aux alpages	100
--	-----

TITRE 8 Zones naturelles 110

<i>N : Zone naturelle</i>	110
- Secteur Ne : secteur correspondant aux équipements soumis à risques naturels	110
- Secteur Nec : secteur correspondant à une activité de caravanage	110
- Secteur Nj : secteur correspondant aux parcs et jardins	110
- Secteurs Nc : secteur correspondant aux sites de carrières	110
- Secteurs Nm : secteur correspondant aux plateformes de recyclage de matériaux	110
- Secteurs Nv : secteur correspondant au stockage de véhicules existant à Balme	110
- Secteur Nls : secteur de front de neige, accueillant des activités ski et hors ski	110
- Secteur Np : secteur accueillant des aires de stationnement aérien sur la station de Flaine	110

PREAMBULE REGLEMENTAIRE

TITRE 1

PREAMBULE REGLEMENTAIRE

I/ ARTICULATION DES RÈGLES ÉCRITES ET DES RÈGLES GRAPHIQUES

Dans le cas où une règle de même nature fait l'objet, à la fois, de dispositions du règlement écrit et de dispositions du règlement graphique, ces dernières se substituent à la règle écrite, sauf dispositions contraires prévues explicitement par la règle écrite.

II/ SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

L'Etat applique des SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES sur des secteurs nécessitant une réglementation spécifique (risque naturel ou technologique, puits de captage, monument historique, etc.).

La liste des Servitudes d'Utilité Publique figure en annexe du PLU. Le tracé des servitudes n'apparaît pas sur le règlement graphique (plan de zonage) mais dans des pièces annexes, pour éviter la profusion d'informations sur un même plan, ce qui rendrait le document peu lisible.

III/ RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien **dès lors qu'il a été régulièrement édifié**, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le projet de reconstruction devra obligatoirement être conforme aux dispositions de l'article II-11 des dispositions générales relatives à la prise en compte des risques naturels.

La reconstruction à l'identique pourra intégrer des modifications de l'aspect extérieur en se conformant aux dispositions des articles 5-2 et 5-3 du règlement applicable au secteur concerné (excepté si bâtiment repéré au titre des articles L151-11 et L151-19 du Code de l'urbanisme).

La reconstruction à l'identique pourra aussi intégrer des minoration du volume de la construction (excepté si bâtiment repéré au titre des articles L151-11 et L151-19 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

IV/ CLOTURE

Elle est soumise à déclaration préalable dans le périmètre de Protection des Monuments Historiques.

V/ DÉMOLITIONS

Un permis de démolir est obligatoire sur tout le territoire communal.

VI/ CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

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

Toutefois, tous travaux devront au minimum assurer la conformité de l'ensemble de la construction avec les dispositions de l'article 5 de la zone concernée.

PREAMBULE REGLEMENTAIRE

VII/ LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Rappel de l'article L442-9 du Code de l'urbanisme : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir ».

Rappel de l'article L442-14 du Code de l'urbanisme : « Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux ».

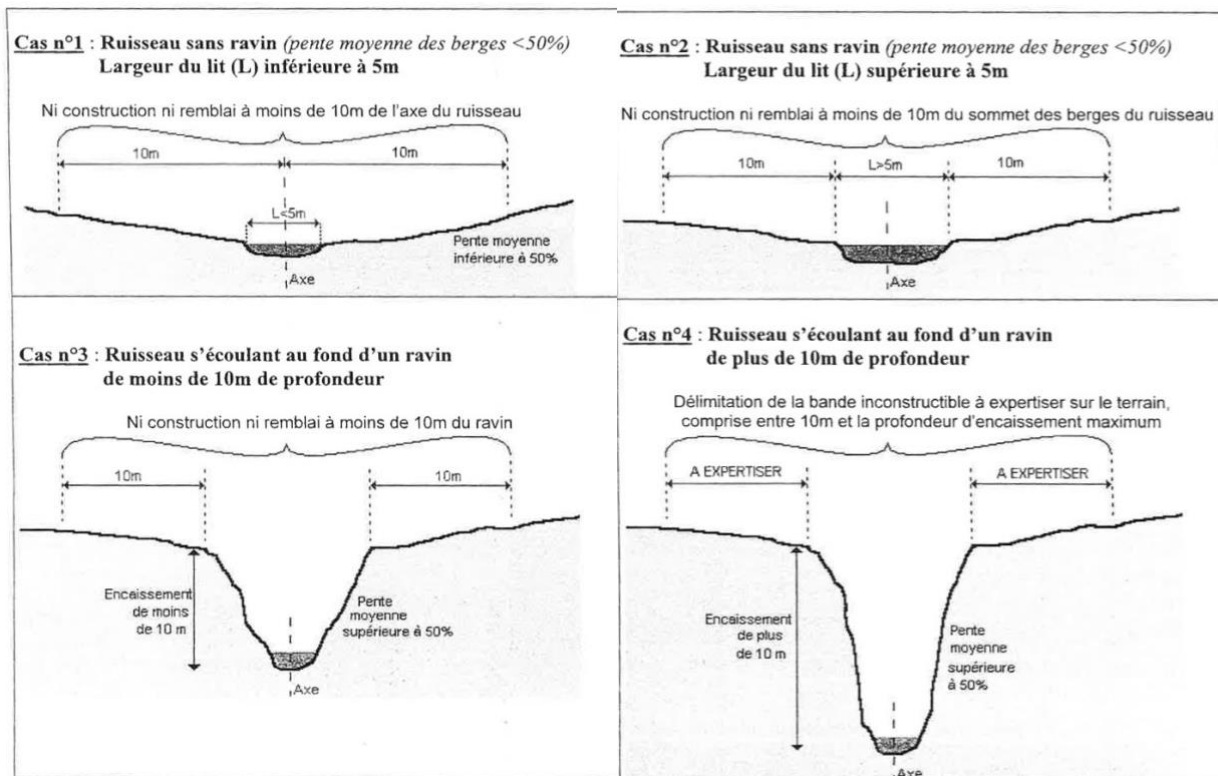
VIII/ PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Dans les secteurs délimités par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP), il convient de se reporter aux dispositions du PPRNP en vigueur, tel qu'annexé au PLU.

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

IX/ MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

Les rives naturelles des cours d'eau (donc hors cours d'eau busés ou canalisés) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



RTM-Décembre 2004

Nota :

- Une berge est qualifiée de ravin si elle présente une pente moyenne > 50%.
- Dans le cas n°4, la distance à expertiser nécessite une étude géotechnique.

PREAMBULE REGLEMENTAIRE



Le présent article ne s'applique pas pour les cours d'eau couverts par les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn).

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

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

XI/ DOMAINE SKIABLE

D'après l'article L151-38 du code de l'urbanisme, le règlement peut « *délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus* ».

La surface du domaine skiable prise en compte est la somme des surfaces des pistes de ski alpin. Elle est également reportée sur le règlement graphique. Dans ce secteur des règles particulières s'appliquent.

Sont admises, indépendamment des règles applicables à chaque zone :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 5 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée, uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 4.4 et de l'article 5.4 du règlement de chaque zone.

XII/ DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES

Sont admises, indépendamment des règles applicables à chaque zone :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 5 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée, uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 4.4 et de l'article 5.4 du règlement de chaque zone.

De plus, il pourra être dérogé aux règles de l'article 4 dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du PLU et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. **Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m.**

L'isolation par l'extérieur d'un bâtiment implanté en limite du domaine public est autorisée sous conditions :

- **De ne pas contraindre les circulations, notamment modes actifs, sur le domaine public concerné**
- **De bénéficier d'une convention avec la puissance publique concernée.**

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

DEFINITIONS

TITRE 2 DEFINITIONS

Acrotère

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

Affouillements

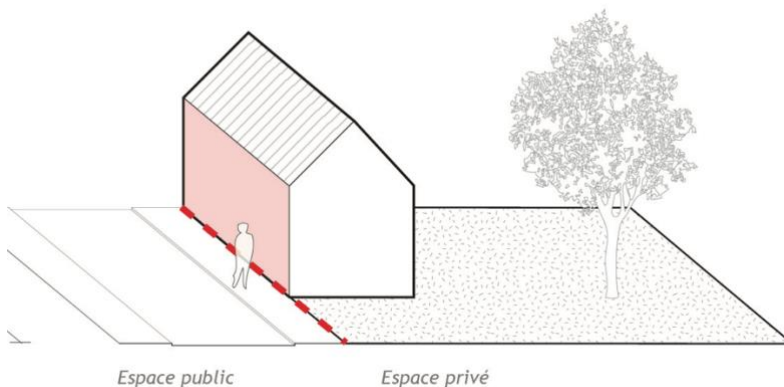
Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

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

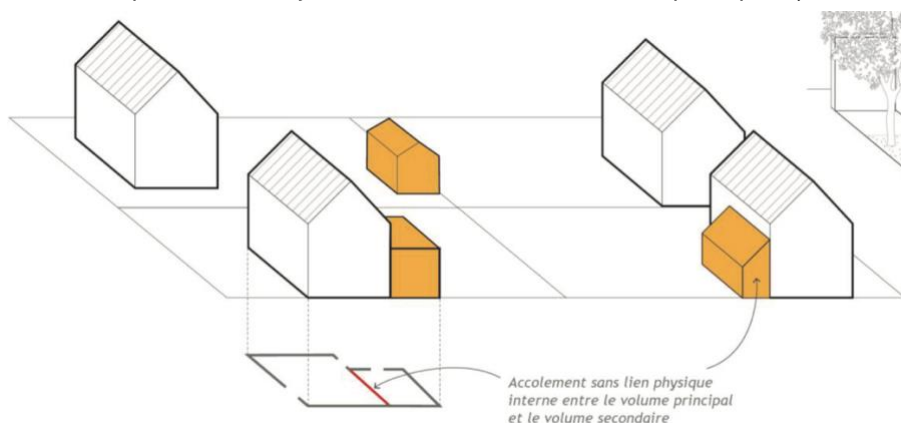


Alignement (croquis illustratifs)

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 intérieure avec elle.

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



Annexe (croquis illustratifs)

DEFINITIONS

Attique

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

Bâtiment

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

Chemin d'exploitation

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

Chemin rural

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

Clôture

Tout aménagement de faible emprise au sol visant à délimiter une propriété, par l'édification d'une paroi opaque, l'installation de dispositifs à claire-voie, grillagés ou percés, ou la plantation d'essences végétales.

Clôture à claire-voie

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

Les occultations de type toile, bâche ou canisse sont incompatibles avec cette définition.

Construction

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

Construction enterrée

Construction dont le volume est entièrement couvert de terre et est située sous le terrain naturel.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

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

Constructions mitoyennes (ou accolées)

Deux volumes mitoyens sur au moins 50% du linéaire de façade considéré et présentant une harmonie architecturale.

Cours d'eau

Portion de ruisseau permanent ou non permanent à ciel ouvert, alimenté par une source. Ne sont pas concernés : les fossés le long du domaine public ou privé routier, ainsi que les ruisseaux busés.

DEFINITIONS

Démolition

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

Démolition partielle

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

Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Eléments techniques et décoratifs

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

Voies et emprises publiques

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction (y compris les chemins ruraux). Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4.2 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

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

Emprise au sol des constructions

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

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les parties enterrées de la construction

Espaces libres

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...), les espaces libres sur sous-sol, ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

Espaces éco-aménagés

Un espace est considéré comme éco-aménagé :

- Soit lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace éco-aménagé.
- Soit lorsque l'espace permet la rétention des eaux pluviales :
 - o espaces verts
 - o traitements végétalisés de toiture.

Espace vert

Ensemble des espaces libres au sol fini végétalisés (pelouse et/ou plantations), y compris sur une partie enterrée de construction, sous réserve d'être recouverte de terre (à l'exclusion de tout autre matériau) sur une épaisseur de 0,60m minimum.

DEFINITIONS

Espaces verts de pleine terre

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

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

Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique.

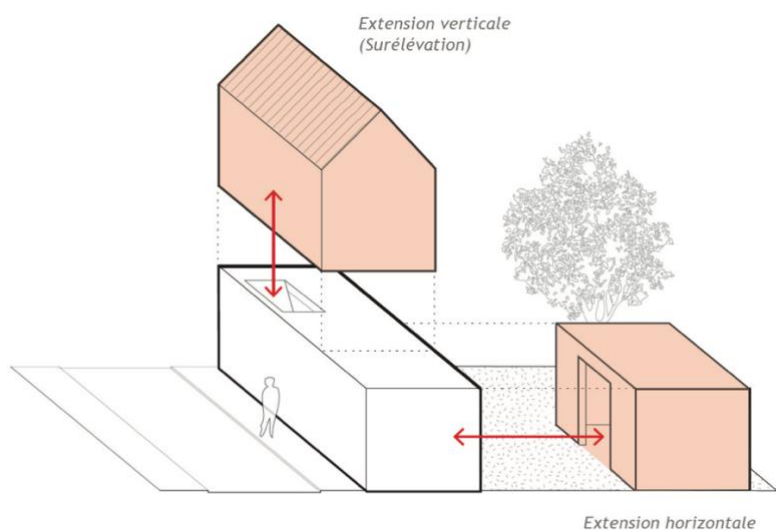
Exhaussement

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

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement (par une surélévation, excavation) de la construction, ou encore dans le volume existant.

L'extension présente des dimensions inférieures à la construction existante et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec celle-ci.



Exemples de possibilités d'extensions

Une extension peut comporter une démolition partielle de la construction existante. Pour rester dans le cadre d'une extension, la partie démolie ne doit représenter plus de la moitié de l'emprise au sol de la construction existante avant démolition.

Extension limitée

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

DEFINITIONS

Façade

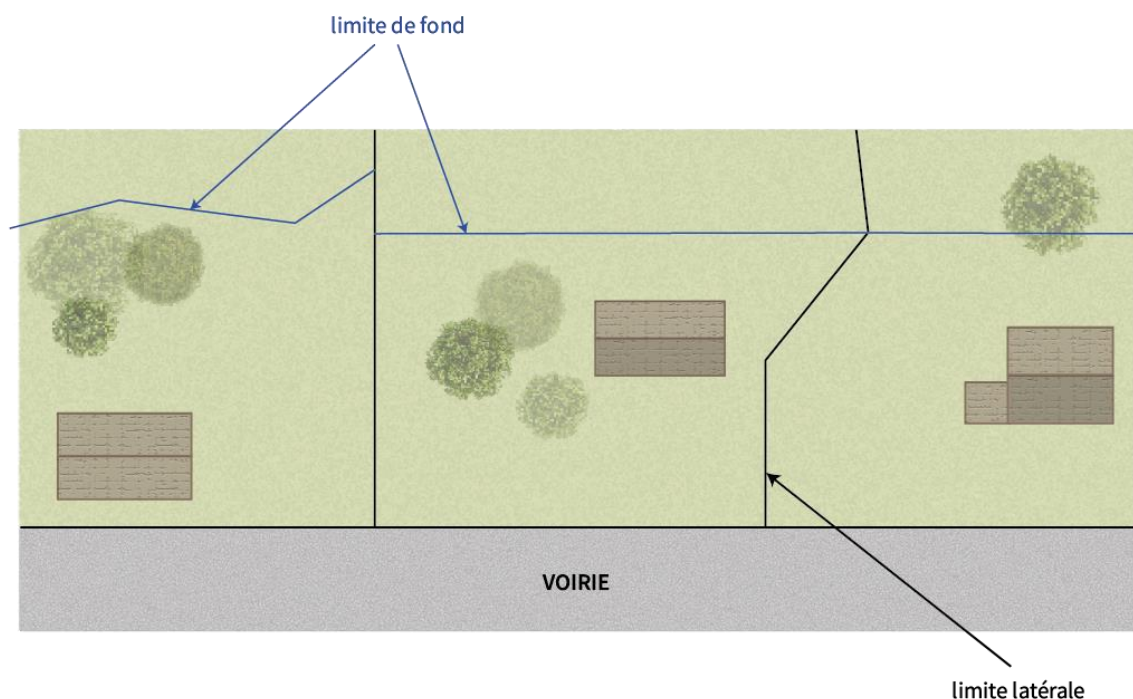
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage

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

Limites séparatives

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



Limites séparatives (croquis illustratif)

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Locaux et équipements techniques

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

Mur pignon

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

Mur de remblais

DEFINITIONS

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

Niveaux des constructions (hors sous-sol)

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m et pourra atteindre 3,5 m maximum pour le rez-de-chaussée lorsque celle-ci accueille des activités ou des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

La hauteur des parties de façade au niveau des affouillements visibles pour accéder aux stationnements en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Perméables (matériaux et procédés)

Les matériaux ou procédés perméables renvoient à des revêtements poreux et non étanches, végétalisés ou non.

Exemples de matériaux ou procédés perméables :

- Gravillons, graviers concassés, mélanges terre-pierre ;
- Matériaux modulaires (dalles alvéolées).

En revanche, les enrobés et bétons poreux, ainsi que les platelages, les pavés poreux ou à joint perméable, ne sont pas considérés ici comme des espaces perméables.

Quinconce (implantation en)

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

Reconstruction

Nouvelle construction édifiée après démolition totale ou partielle, dans un délai maximum de 10 ans, d'une construction qui avait été régulièrement édifiée.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, ... La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Rénovation

Remise 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.

DEFINITIONS

Destination et Sous-destinations

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DÉFINITION
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE	« exploitation agricole »	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	« exploitation forestière »	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
HABITATION	« logement »	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	« hébergement »	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	« artisanat et de commerce de détail »	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	« restauration »	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	« commerce de gros »	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
	« activité de service avec accueil d'une clientèle »	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	« hôtels »	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	« autres hébergements touristiques »	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

DEFINITIONS

	« cinéma »	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
ÉQUIPEMENTS D' INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »	constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont compris dans cette sous-destination.
	« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	« salles d'art et de spectacles »	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	« équipements sportifs »	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
	« autres équipements recevant du public »	équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
	« lieu de culte »	constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	« industrie »	Construction destinée à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRE ET TERTIAIRE	« entrepôt »	constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

DEFINITIONS

	« bureau »	constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	« centre de congrès et d'exposition »	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	« cuisine dédiée à la vente en ligne »	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

	Sous-destination		Exemple à titre indicatif	
	Artisanat et commerce de détail		Alimentaire	Alimentation générale Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie Caviste ; primeurs ; produits diététiques ; Drive Cette sous-destination comprend aussi les établissements <u>Sans surface de vente, sous réserve de ne pas générer de nuisance</u> : - Locaux de fabrication alimentaire (excepté si préparation liée à des commandes en ligne),
			Non alimentaire	Équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... Équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ; Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ; Divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie... Cette sous-destination comprend aussi les établissements <u>Sans surface de vente, sous réserve de ne pas générer de nuisance</u> : - Locaux de fabrication de textile, - Locaux de fabrication de meubles

DEFINITIONS

	Activité de service avec accueil d'une clientèle		Professions libérales (avocat, architecte, médecin, ...), assurances, banques, agence immobilière, agences de locations de véhicules, de matériels, « showrooms », salles de sports privées, cours de paddle, ... Établissements de service : laveries automatiques, stations de lavage, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...), contrôle technique, ... Concernant les salles de pratiques sportives, la distinction avec la sous-destination « équipement sportif » est liée à l'organisation d'événements sportifs.
	Industrie		Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité » artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015. Cette sous-destination comprend également les garages de réparation automobile, les carrosseries, ou encore l'industrie agroalimentaire.
	Entrepôt		Locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données, centre de conditionnement, ...
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Groupes scolaires, collège, lycée, enseignements professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adultes, ... Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques dans le cadre d'un projet de santé (article L6323-3 du code de la santé publique)

Sablière

Poutre principale qui soutient le mur de façade. Pour l'interprétation de la sablière principale, les ¾ de cette poutre devra respecter les règles de hauteur définies dans le règlement.

Terrain naturel

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

Terrasse

Plateforme (y compris élément(s) ou ouvrage(s) technique(s) lié(s)) en surplomb posée sur le terrain naturel ou

DEFINITIONS

sur un remblai.

Toiture plate

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

Toiture terrasse

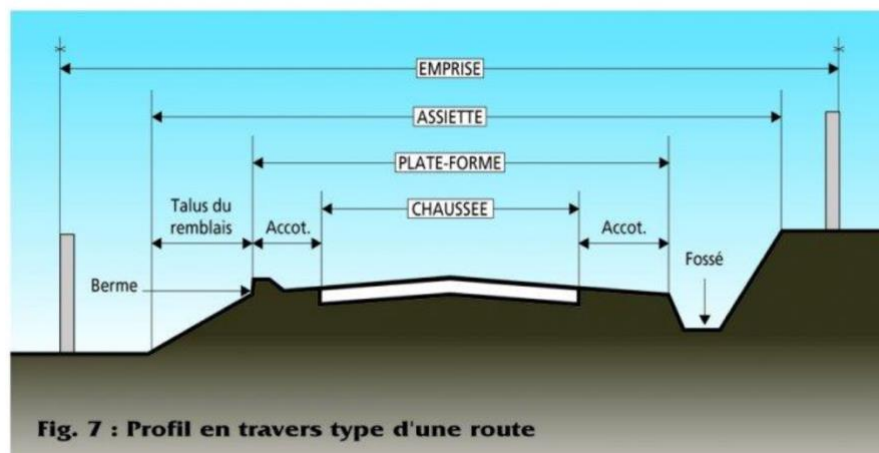
Type de toiture plate accessible à usage d'agrément et d'espace de vie.

Voie de desserte du terrain

La voie de desserte du terrain, qu'elle soit publique ou privée, assure la desserte automobile de celui-ci. Elle est distincte de la voirie interne au terrain d'assiette.

Voie

Une voie est un espace ouvert à la circulation. Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés comme, notamment, les éventuels itinéraires cyclables ainsi que l'emprise réservée au passage des piétons, au stationnement des véhicules et les fossés et talus la bordant. Une voie se définit donc par son emprise, qui recouvre l'ensemble de la partie du terrain qui est affectée à la route et à ses dépendances :



Terminologie

EMPRISE : partie du terrain affectée à la route ainsi qu'à ses dépendances.

ASSIETTE : surface du terrain réellement occupée par la route

PLATE-FORME : surface de la route qui comprend la chaussée et les accotements.

CHAUSSEE : surface aménagée de la route sur laquelle circulent les véhicules.

ACCOTEMENTS : zones latérales de la PLATE-FORME qui bordent extérieurement la chaussée

Voie publique

Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée) qui appartient au domaine public de la collectivité (Etat, Commune, Département). Sa composition est la même que celle des voies de manière générale (voir *supra*).

DEFINITIONS

Voie privée ouvertes à la circulation publique

Une voie privée se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également d'une voie relevant du domaine privé communal (chemins ruraux).

Une voie privée est ouverte à la circulation du public lorsqu'elle dessert plusieurs propriétés et que ses propriétaires en autorisent, de manière expresse ou tacite, l'usage par le public. Est par exemple considérée comme ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant plusieurs propriétés, dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

Sa composition est la même que celle des voies de manière générale (voir *supra*).

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 3

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES



Les dispositions du présent Titre 3 s'appliquent nonobstant toute disposition contraire du règlement propre à chaque zone.

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

ARTICLE DG1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

1-1/ Domaine skiable

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

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au développement des pistes de ski (y compris les affouillements et exhaussements), ainsi que les constructions et installations de production de neige de culture et les installations techniques (dont cabine de chronométrage).
- Les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler au regard du fonctionnement du domaine skiable.

Dans les périmètres de zone humide identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont interdit :

- Les travaux, installations, constructions et équipements liés au domaine skiable
- Les aménagements et réengazonnement.

Seuls sont autorisés les travaux d'entretien courant des équipements existants.

En complément, au sein des périmètres des espaces de bon fonctionnement des zones humides identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux réalisés devront veiller au maintien des fonctionnalités hydrologiques et écologiques des zones humides concernées.

Les travaux réalisés au sein des périmètres des corridors écologiques repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme devront maintenir les fonctionnalités des corridors écologiques.

1-2/ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Le projet proposé doit être compatible vis-à-vis des OAP, ce qui implique de ne pas contredire les orientations d'aménagement et de programmation. Ce rapport juridique est plus souple que le rapport entre le projet et le règlement, qui est celui de la conformité.

Les orientations et leurs illustrations présentées (dans la pièce n°5 du PLU) n'ont pas pour objectif de tracer avec précision les implantations des constructions ou des aménagements. Il s'agit de décrire les qualités souhaitées de l'espace public ainsi que la vocation du site. Les porteurs de projet disposent de marges de manœuvre pour traduire ces orientations.

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

DISPOSITIONS GENERALES

OAP thématique « dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbains »

Secteurs urbains mixtes

Secteurs à urbaniser à dominante d'habitat

Périmètres L151-23 identifiés au document graphique

ARTICLE DG2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

2-1/ Secteurs d'assainissement non collectif, au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, tels qu'identifiés aux annexes sanitaires



Dans les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, et de la préservation des ressources naturelles identifiés au règlement graphique, des conditions spéciales sont fixées pour les constructions de toute nature, permanentes ou non.

Ainsi, en l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les projets de construction neuve ou d'évolution de l'existant (venant augmenter les besoins d'assainissement) devront justifier d'une étude de sol à la parcelle à la charge du pétitionnaire. Si l'étude de sol est défavorable ou ne permet pas de mettre en place une filière répondant aux réglementations nationales et locales, le service public d'assainissement non collectif émettra un avis défavorable sur la demande d'urbanisme. Il conviendra de se référer complémentirement aux annexes sanitaires.

2-2/ Boisements d'intérêt (Bois et Forêts) repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme



Se référer complémentirement à l'OAP thématique « Dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbains » pour connaître les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

Les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes compris dans ces périmètres sont interdits. Les coupes rases (ou coupe à blanc) sont aussi interdites, excepté pour raisons sanitaires ou de sécurité publique.

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

- les travaux entrant dans le cadre de la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux nécessaires à la prévention des risques naturels ;
- les travaux d'aménagement d'itinéraires modes actifs.

Les constructions, installations et aménagements en lien avec ces travaux sont autorisés dans la mesure où ils n'altèrent que de manière mineure la superficie et le rôle écologique du boisement, et sous réserve que l'occupation du sol soit autorisée dans la zone concernée.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23.h du C. Urba.

DISPOSITIONS GENERALES

2-3/ Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme



Se référer complémentairement à l'OAP thématique « Dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbains » pour connaître les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

Pour les rives naturelles des cours d'eau (non busés ou non canalisés) à protéger et identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Le caractère végétal devra être conservé ou restauré. Tout remblai, déblai et tout dépôt de matériaux sont interdits.

Les cours d'eau et fossés doivent être maintenus ouverts en état de fonctionnement afin d'assurer un écoulement optimal des eaux.

Sont autorisés uniquement, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte portée au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (ex : d'installations d'intérêt collectif : réseaux, station de pompage, réservoir d'eau...), dont l'implantation se justifie par des critères techniques ;
- Les ouvrages de franchissement (ponts, ponceaux, dalots), conçus pour ne pas aggraver les risques d'inondation ni favoriser la formation d'embâcles ;
- Les travaux de restauration hydromorphologiques des cours d'eau ;
- L'adaptation et la réfection des constructions et installations existantes ;
- Les travaux d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et à la dynamique écologique des milieux ;
- Les travaux d'entretien des voies existantes, ainsi que leur aménagement à condition qu'il ait pour objectif la sécurisation des modes actifs ;

Toute clôture visant notamment à privatiser les berges est strictement interdite.

Dans cette bande de protection, le défrichement, l'arrachage et le dessouchage des arbres et arbustes sont interdits, sauf pour l'élimination d'espèces envahissantes ou inadaptées.

Les coupes rases sont également interdites, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les défrichements, arrachages, dessouchages et coupes rases peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Travaux relevant de la gestion forestière ;
- Travaux nécessaires à la prévention des risques naturels ;
- Travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;
- Travaux liés à la création ou à l'entretien d'ouvrages de franchissement des cours d'eau ;
- Travaux liés à la production hydroélectrique ;
- Travaux d'aménagement d'itinéraires mode actifs (cyclables et piétons).
- Les travaux d'entretiens des équipements existants et d'exploitation du domaine skiable.

Ces défrichements, arrachages, dessouchages, coupes à blanc sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de l'aménagement des itinéraires modes actifs.

DISPOSITIONS GENERALES

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

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A / action n°1.

2-4/ Zones Humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les zones humides à protéger et identifier au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, susceptibles de détruire ou modifier les zones qui sont qualifiées d'humides (au sens des articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement).

Sont aussi interdits sur ces zones :

- les affouillements et exhaussements de sol,
- le remblaiement, le comblement et les dépôts divers,
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Seuls sont autorisés les travaux ci-dessous dans la mesure où ils ont vocation à préserver ou à restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides.
- Les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins et réseaux divers existants (aériens et souterrains), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretiens des équipements existants et d'exploitation du domaine skiable.

Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte portée au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques dont l'implantation se justifie par des critères techniques.

En l'absence d'alternative de moindre impact avérée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires (au sens des articles L.211-1, R.211-108, L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement).

Tout nouvel aménagement situé dans le bassin d'alimentation en eau de la zone humide devra veiller à ne pas modifier l'alimentation hydrique de la zone humide et à restituer si besoin cette alimentation.

Dans les secteurs de zones humides identifiés par le PLU, tout changement d'occupation du sol nécessitera une délimitation préalable de la zone humide, conformément aux critères définis par l'arrêté du 1er octobre 2009 et aux dispositions des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement.

DISPOSITIONS GENERALES

2-5/ Espaces de bon fonctionnement des zones humides repérés au titre de l'article L151-6-2 du Code de l'urbanisme



Se référer directement à l'OAP thématique « Dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbains » pour connaître les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

2-6/ Réservoir de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF de type 1) repéré au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme



Se référer directement à l'OAP thématique « Dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbains » pour connaître les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

Pour le secteur de réservoirs de biodiversité à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré au règlement graphique, les constructions et aménagements nouveaux sont proscrits. Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte portée au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques dont l'implantation se justifie par des critères techniques.
- Les aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables.
- Les travaux d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et à la dynamique écologique des milieux ;
- Les travaux d'entretien et de sécurisation des voies existantes, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- Les travaux de restauration hydromorphologiques des cours d'eau ;
- Les clôtures, à conditions qu'elles soient de type agricole et perméables à la faune ;
- Les travaux d'entretien et d'aménagement d'itinéraires mode actifs.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS GENERALES

2-7/ Corridor écologique repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme



Se référer directement à l'OAP thématique « Dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbains » pour connaître les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

Dans les secteurs de corridors écologiques à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à leur fonctionnement écologique est interdite.

Sont autorisés uniquement, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte portée au milieu naturel, de ne pas compromettre les fonctionnalités écologiques et de ne pas être incompatibles avec les activités agricoles, pastorales ou forestières :

- Les travaux, constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les travaux d'entretien et de sécurisation des voies, chemins et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- Travaux de restauration hydromorphologiques des cours d'eau ;
- Ouvrages de franchissement (ponts, ponceaux, dalots), conçus pour ne pas aggraver les risques d'inondation ni favoriser la formation d'embâcles ;
- Les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- L'adaptation et la réfection des constructions et installations existantes ;

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 du Code de l'Urbanisme.

2-8/ Espaces Végétalisés à Valoriser repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme



Ces périmètres regroupent les secteurs situés en contexte urbanisé, à protéger pour des raisons écologiques et paysagères.

L'objectif est de maîtriser la constructibilité de ces secteurs incompatible avec leurs caractéristiques, tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti.

Tout projet réalisé sur un terrain concerné par l'inscription d'un espace végétalisé à valoriser est conçu, tant dans son organisation, son implantation, sa qualité architecturale, que dans l'aménagement des espaces libres, en prenant en compte les caractéristiques paysagères ou la sensibilité écologique du lieu. En particulier :

- Pour les arbres, une attention toute particulière est portée à l'implantation des constructions, travaux et ouvrages, localisés à proximité, afin de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.
- La perméabilité écologique du site est prise en compte, notamment, en cas d'édification de clôtures, dès lors que ces dernières permettent la circulation de la faune.
- Les composantes de l'espace végétalisé à valoriser, en particulier les haies, sont mises en valeur.

DISPOSITIONS GENERALES

La configuration, l'emprise et les composantes végétales de cet espace peuvent évoluer et leur destruction partielle est admise dès lors que :

- Elle se limite en tout état de cause à 30 % de la superficie de l'espace végétalisé à valoriser.
- Sont préservés les éléments végétalisés de qualité de l'espace végétalisé à valoriser, tels que les arbres de qualité au regard de leur âge ou de leur essence.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux et/ou ouvrages d'intérêt public (voirie, réseaux).

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23.h du C. Urba.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A / action n°1.

2-9/ Espaces agricoles paysagers repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Outre les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seuls sont autorisées :

- les extensions des bâtiments agricoles existants et légalement édifiés à la date d'approbation du PLU.
- Les abris nécessaires au stockage, au dépôt de matériel d'une exploitation agricole : emprise au sol totale (somme des abris nouveaux édifiés à partir de l'approbation du PLU) inférieure ou égale à 30 m² par exploitation.
- Les bâtiments légers nécessaires aux élevages plein air : emprise au sol inférieure ou égale à 150 m² par exploitation et non clos.
- Les serres agricoles.

2-10/ Constructions d'intérêt patrimonial

- La démolition d'une construction existante n'est admise que si elle menace ruine et/ou présente un danger pour la sécurité publique. De plus, en application de l'article R. 421-28 du C. Urba., les travaux doivent être précédés de la délivrance d'un permis de démolir.
- L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des bâtiments repérés est autorisée, sur un seul niveau, sous réserve d'une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et d'une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.
- La démolition partielle des bâtiments repérés est aussi interdite, excepté dispositions prévues au 1.2 et 1.3.
- Seule la démolition des appendices disgracieux est autorisée.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme

Dans les OAP sectorielles concernées

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

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Les OAP concernées :

N°	dénomination	Taux de logement social imposé
OAPn°1	Terrain Dayot	30%
OAP n°2	Champs de Magland	40%
OAPn°3	Balme	40%

Complémentaire, sur l'ensemble des secteurs UC, UD1 et UD2 :

Tout programme de logement de 10 logements et plus ou de 600 m² et plus de surface de plancher d'habitat devra comporter au minimum **25%** de la surface de plancher d'habitat générée à usage de logements sociaux pérennes.

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Sont pris en compte pour la création de logements :

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



Qu'entend le règlement par logement social ?

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

Est considéré comme logement locatif social pérenne les logements faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) sur une durée d'au moins 30 ans, pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

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

Modalité de ventilation entre les logements sociaux pérennes :

- Dans le cas d'un taux de la servitude de mixité sociale jusqu'à 25% et générant 3 logements sociaux pérennes et plus, la totalité de ces logements sociaux pérennes devront être réalisés sous forme de

DISPOSITIONS GENERALES

logement locatif social pérenne.

- Dans le cas d'un taux de la servitude de mixité sociale de plus de 25% et générant 3 logements sociaux pérennes et plus, au minimum 25% des logements du programme devront être réalisés sous forme de logement locatif social pérenne. Le solde des logements sociaux exigé pourra être réalisé sous forme de logement en accession sociale pérenne ou sous forme de logement locatif social pérenne.

3-2/ Linéaires « commerces et activités de services » définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

À l'exception des parties communes nécessaires au fonctionnement des constructions (halls d'entrée, accès au stationnement, et locaux techniques), la destination « commerces et activités de services » existante des pieds d'immeuble devra être maintenue.

Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles devront également relever de ces sous-destinations, à l'exception des parties communes nécessaires au fonctionnement des constructions (halls d'entrée, accès au stationnement, et locaux techniques).

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE DG4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

4-1-1 MODALITES DE CALCUL

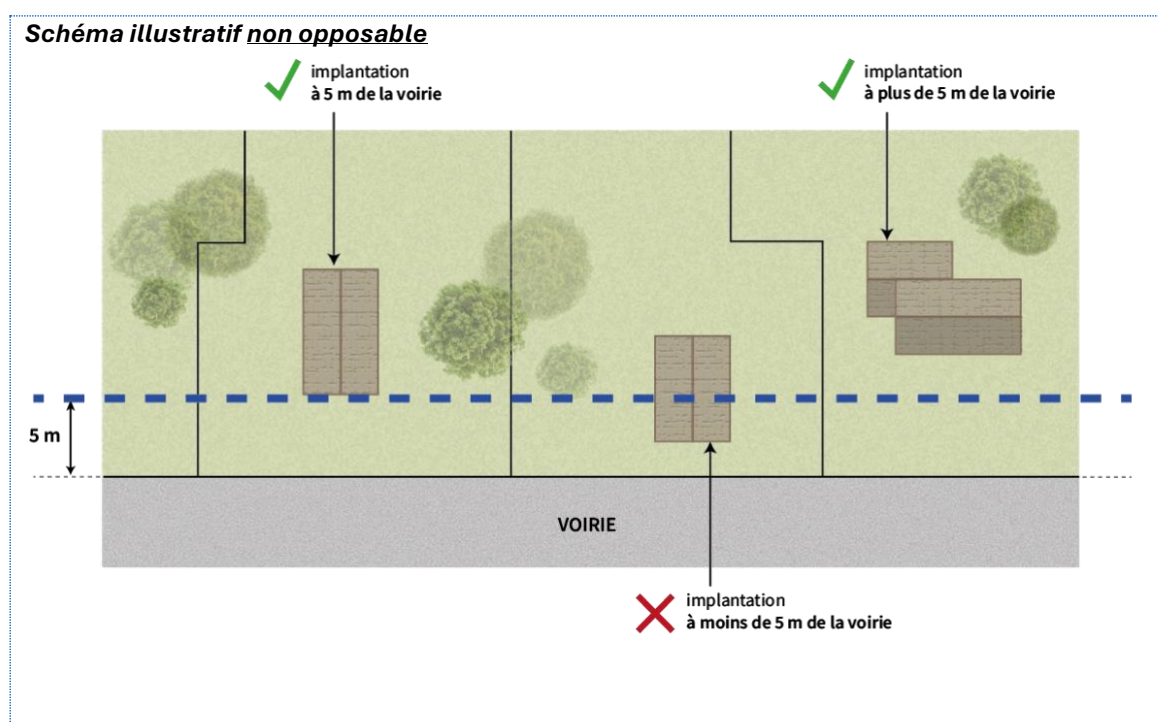
Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

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

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

4-1-2 REGLE GENERALE

Les constructions s'implantent à **5 m minimum** de la limite. Ce recul pourra être ramené à 4 m lorsque le bâtiment projeté ne présente aucun accès direct sur la voie concernée, sauf en cas d'élargissement de la voie concernée.



4-1-3 REGLE PARTICULIERE

L'implantation n'est pas réglementée pour les sous-destinations :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

De manière générale, l'implantation est libre pour :

- les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ;

DISPOSITIONS GENERALES

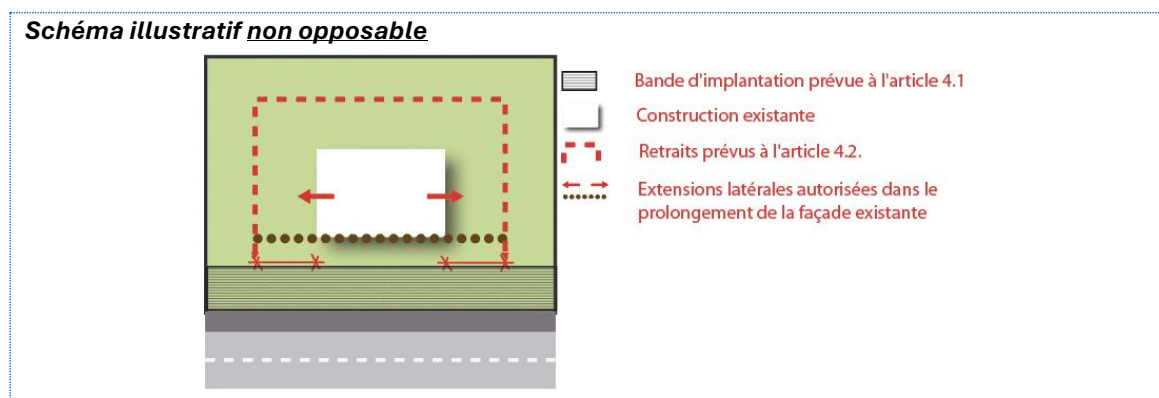
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Exemples d'installations d'intérêt collectif : réseaux, stations de transformation d'électricité., stations de pompage, réservoirs d'eau, stations de traitement des eaux usées, postes de refoulement ou de relevage d'effluents etc...

4-1-4 REGLE ALTERNATIVE

Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées en dérogation des dispositions prévues au 4.1.1 à condition :

- Qu'elle s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans augmenter le recul existant.
- qu'elle respecte les règles de retrait par rapport aux autres limites.



4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et domaine skiable

4-2-1 MODALITES DE CALCUL

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

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

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

4-2-2 REGLE GENERALE

Les constructions, y compris les parties enterrées, sont implantées avec un retrait au moins égal à 4 m. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions mitoyennes.

4-2-3 REGLE ALTERNATIVE N°1

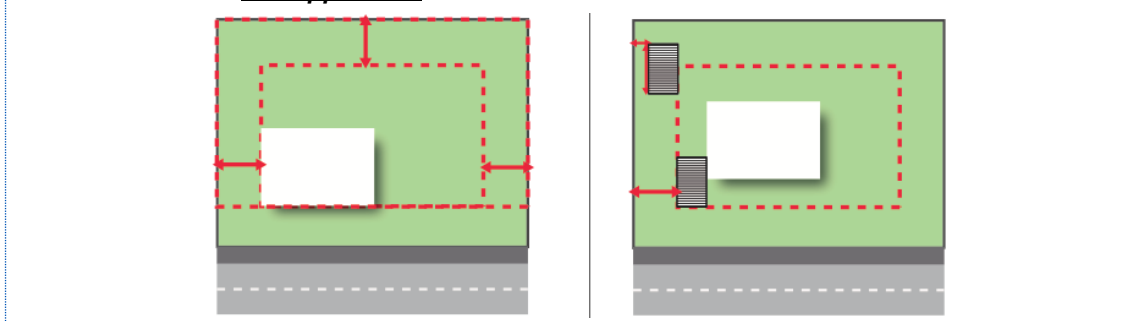
Les annexes non accolées peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux (et remblais imposés par le PPRnP le cas échéant) en tout point du bâtiment, n'excède pas 3 m.
- o Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m.

DISPOSITIONS GENERALES

- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.

Schéma illustratif non opposable

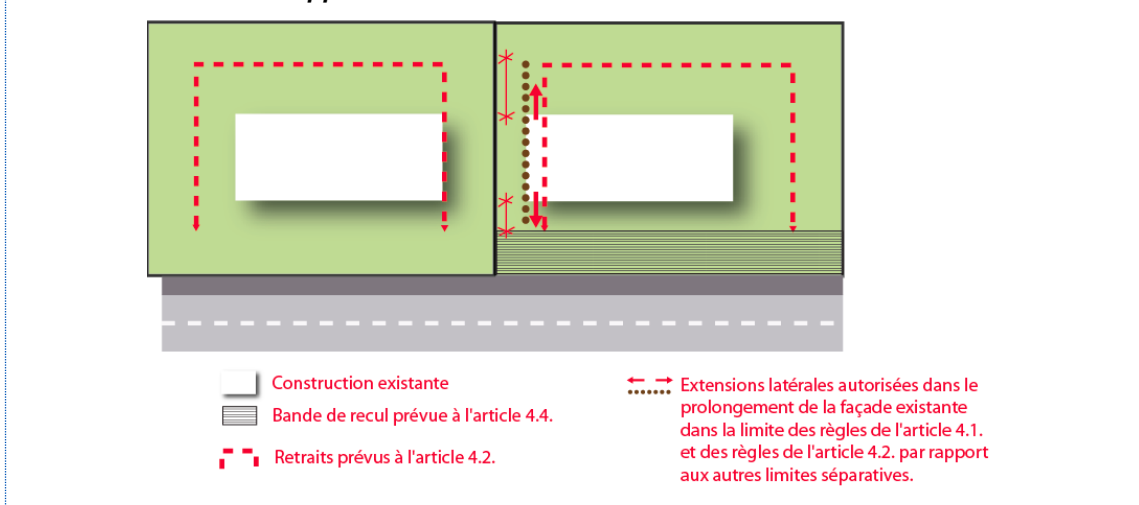


Les margelles des piscines et équipements techniques associés : elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

4-2-4 REGLE ALTERNATIVE N°2

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies dans la règle générale : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

Schéma illustratif non opposable



4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se référer directement aux dispositions propres à chaque zone.

4-4/ Hauteur – Modalités de calcul

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration : les antennes, les cheminées, les locaux techniques d'ascenseurs ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (gardes-corps sur les attiques), les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques).

De plus, aucune règle de hauteur n'est applicable aux lucarnes autorisées.

DISPOSITIONS GENERALES

1. Mode de calcul général

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

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux (après remblaiement imposés par le PPRnP le cas échéant) et tout point du bâtiment **mais aussi entre le terrain après-travaux et un point de référence du bâtiment précisé dans la règle propre à chaque zone. Le respect de la règle devra être assuré dans les deux situations (terrain naturel et terrain après travaux).**

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de toiture et/ou faitage ou sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Par rapport au terrain après travaux, la hauteur est calculée à l'aplomb des façades.

Schéma illustratif non opposable

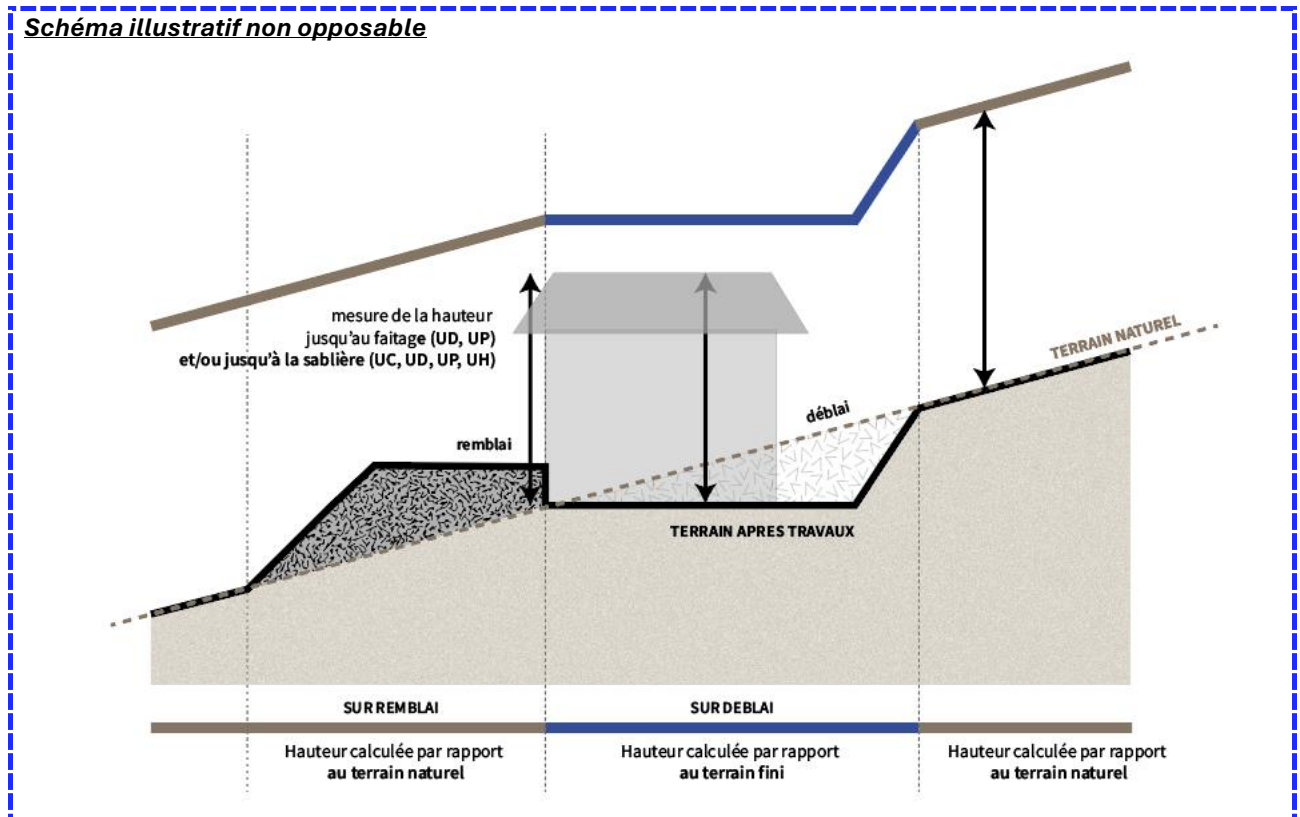
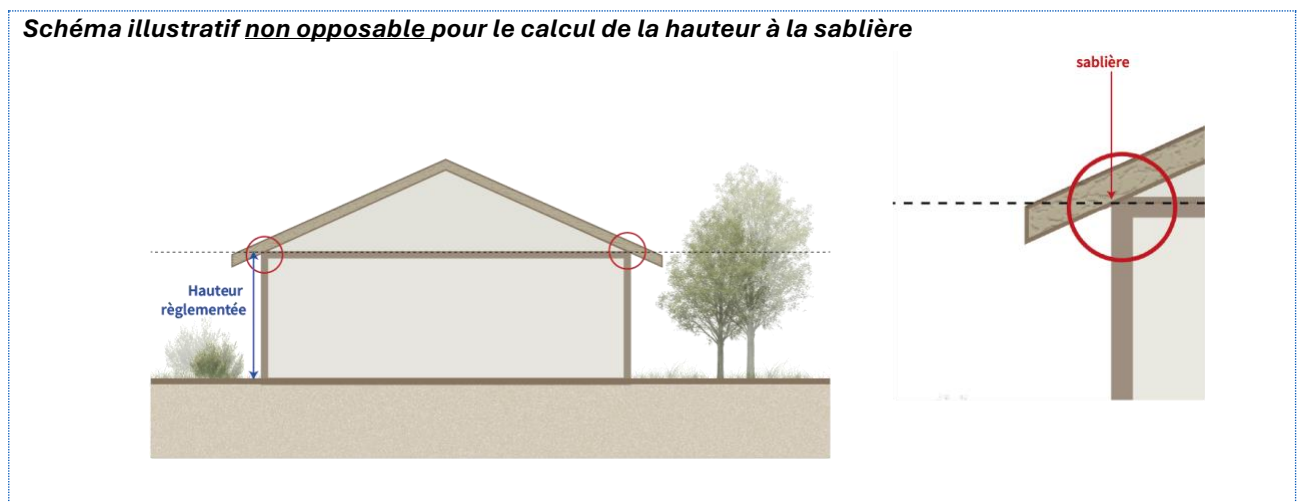
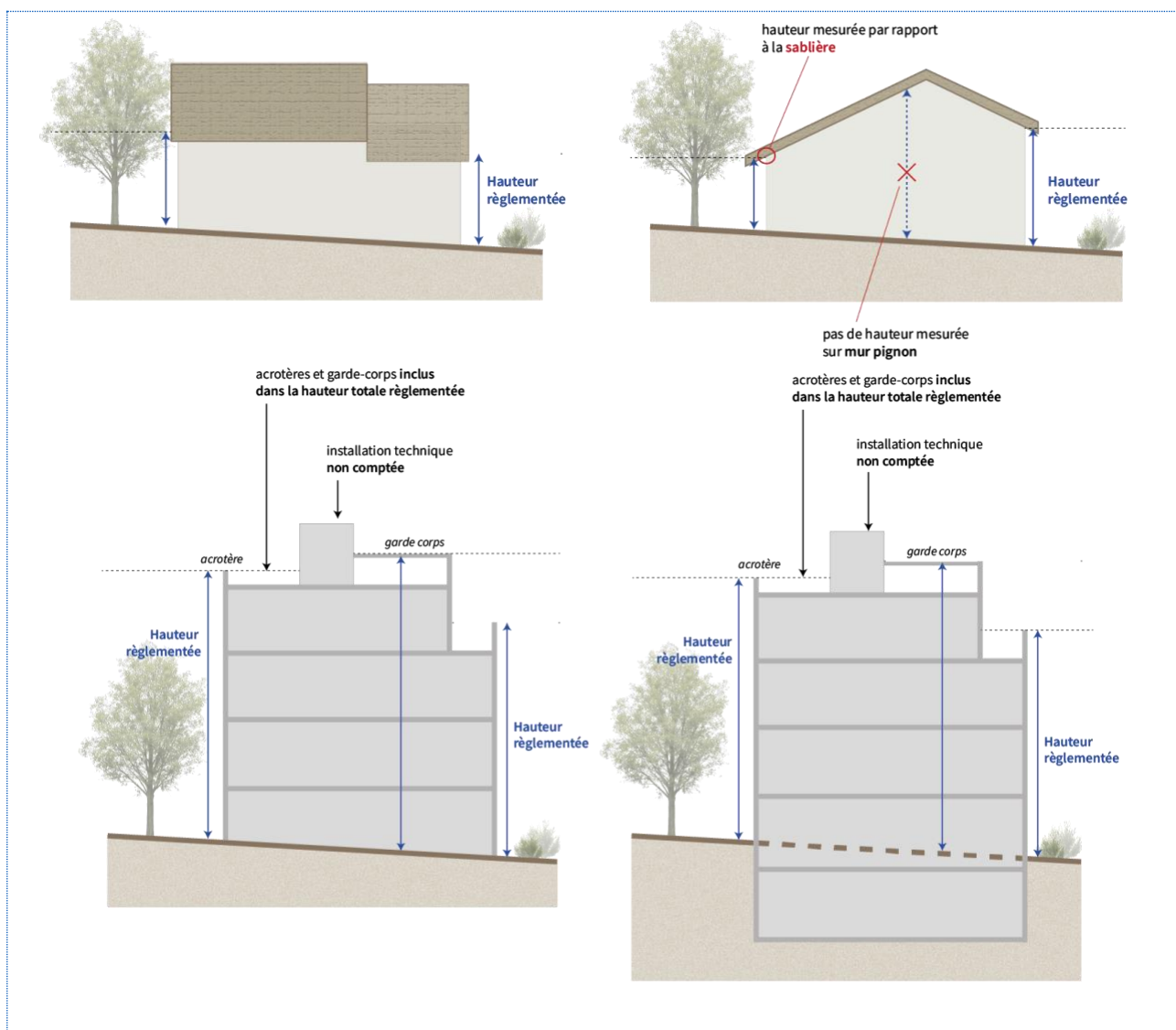


Schéma illustratif non opposable pour le calcul de la hauteur à la sablière

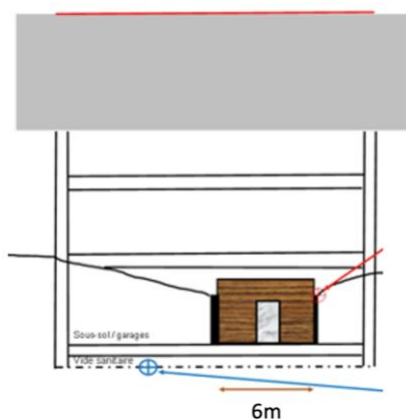


DISPOSITIONS GENERALES



Toutefois, les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur (dans la limite d'un niveau). Cette partie est limitée horizontalement à 6 mètres linéaires.

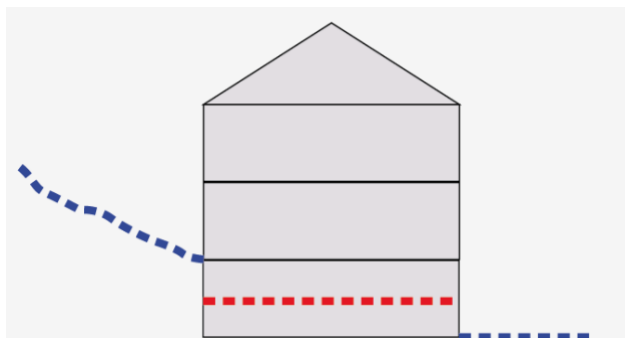
Schéma illustratif non opposable



DISPOSITIONS GENERALES

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

Schéma illustratif *non opposable*

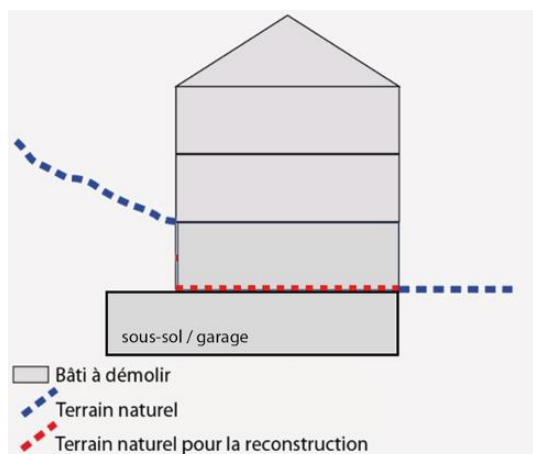


La hauteur totale de la construction s'apprécie par rapport au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

Pour le calcul de la hauteur, le point haut de référence (de la construction) reste le même que dans le mode de calcul général.

3. Mode de calcul dérogatoire dans le cas d'une démolition suivie d'une reconstruction (excepté reconstruction à l'identique)

Schéma illustratif *non opposable*



La hauteur totale de la reconstruction, au niveau de l'emprise au sol de la construction vouée à être démolie, s'apprécie par rapport à la cote altimétrique existante la plus basse en pied de façade de la construction vouée à être démolie, excepté les accès aux sous-sols.

Pour le calcul de la hauteur, le point haut de référence (de la construction) reste le même que dans le mode de calcul général.

4-5/ Emprise au sol – Modalités de calcul

Se référer au lexique général pour la définition de l'emprise au sol des constructions.

Le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

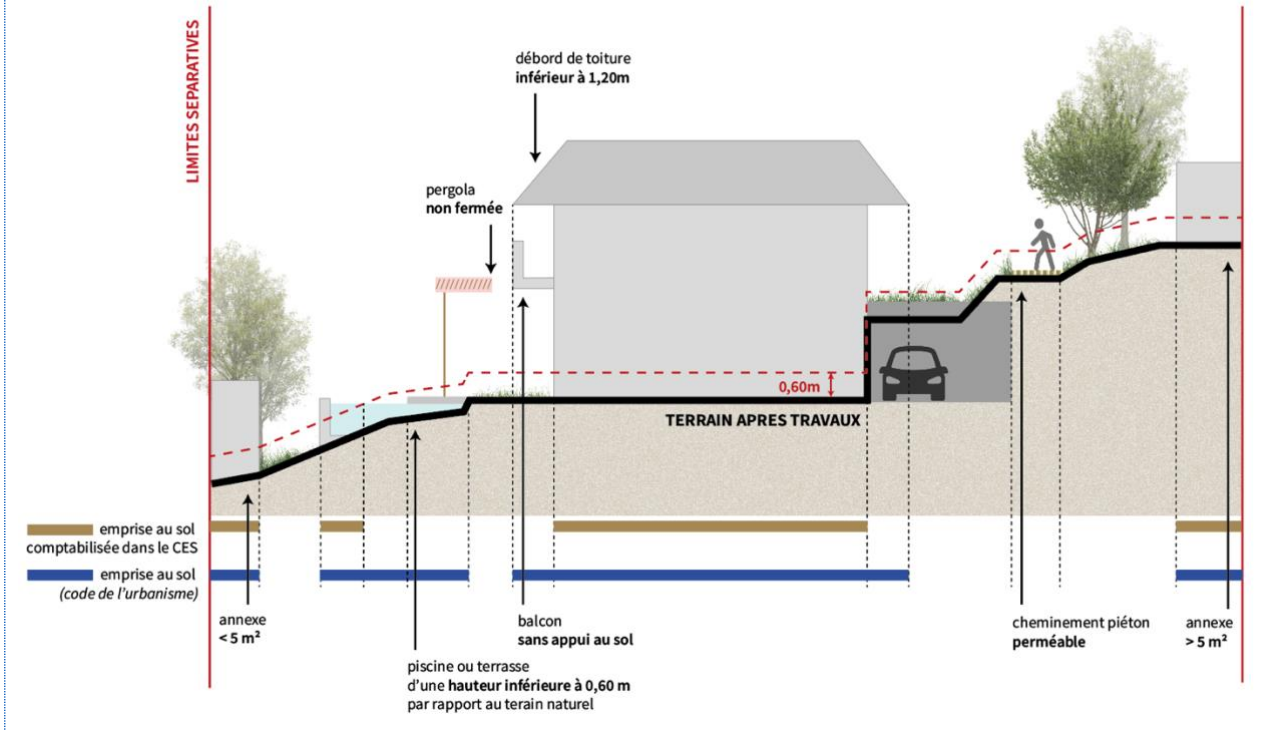
Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance :

- les terrasses de plain-pied ou piscines et dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ;
- les balcons, donc sans appui au sol ;
- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m.
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0,60m maximum ;
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de remblai, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

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

DISPOSITIONS GENERALES

Schéma illustratif non opposable



ARTICLE DG5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

5-1/ Aspect extérieur des constructions

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

Il pourra être fait application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

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

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

DISPOSITIONS GENERALES

2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.
3. Les dispositions des points 1. Et 2. Ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

5-2/ Performance énergétique et environnementale des constructions

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est recommandé.
- Les panneaux solaires sont autorisés. Ces panneaux peuvent être implantés en surimposition des toitures.
- Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques sont interdits en façade.
- Les dispositifs de type pompe à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations des garages seront accolés à un bâtiment. Le ou les dispositifs(s) en cause devront faire l'objet d'un habillage à minima ajouré et seront dans tous les cas réalisés(s) selon les caractéristiques architecturales de la construction à laquelle il est accolé.

5-3/ Constructions d'intérêt patrimonial

1. Dispositions relatives à l'aspect des façades

1-1 ISOLATION THERMIQUE

La réhabilitation du patrimoine bâti ancien notamment dans le but d'améliorer ses performances énergétiques, doit avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte des caractéristiques techniques spécifiques des matériaux qui les composent et de leurs mises en œuvre.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve que les détails architecturaux (encadrements des ouvertures, pierres apparentes) soient maintenus visibles.

Concernant l'isolation thermique des menuiseries, le dispositif d'isolation utilisé devra être non visible de l'extérieur (survitrage, deuxième fenêtre intérieure, ...).

1-2 ASPECT GENERAL DES FAÇADES

Les bois, bardages et volets bois apparents doivent être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales.

L'usage de bois « brulés » superficiellement, dont l'aspect ne correspond pas à la patine du bois vieilli, est interdit.

En cas de réfection ou modification des façades :

- La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture (galeries, loges, corbeaux, encadrements de fenêtres ou de portes, jambages, linteaux, ...) sont à conserver ou à restaurer et à mettre en valeur, dans leurs dessins et leurs traitements.
- Seuls les bardages bois dégradés peuvent être remplacés. Dans ce cas, ils doivent être reconstitués, y compris dans leur sens de pose et avec des teintes approchant l'existant, exceptés dispositions prévues au 1-2-3 ci-dessous.
- Les soubassements pierres existants doivent être conservés.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les enduits de teinte grège ou mastic, à parement brossé ou taloché, voire lissé pour certaines constructions doivent être privilégiés.
- Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Toutefois, ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées (exemple : ancien accès à la grange...).

1-3 OUVERTURES EN FAÇADE

Les ouvertures nouvelles en façade sont autorisées, à condition que celles-ci ne remettent pas en cause l'harmonie générale de la façade (rythmes, ...).

Les encadrements en pierres s'ils existent, doivent être conservés.

Les volets roulants sont autorisés, sous réserve d'être doublés par des volets à battants ne dénaturant pas la modénature d'origine.

Les ouvertures dans le bardage (y compris en pignon) seront étudiées préférentiellement en deuxième plan, le maintien d'une partie du bardage en persienne sera recherché afin de réduire l'impact créé. Il sera notamment demandé de reprendre les modénatures traditionnelles existantes sur les bardages.

1-4 ÉLÉMENTS DE FAÇADE

Les éléments en ferronnerie, les escaliers, les galeries et les loges existants devront être conservés, y compris dans leur système constructif.

Sont autorisés :

- La réalisation d'escalier extérieurs sur les longs pans (sous réserve du respect des autres règles s'appliquant) des bâtiments présentant une hauteur de façade de 8 m minimum s'ils reprennent le vocabulaire traditionnel du volume (proportions, positions, matériaux)
- La réalisation ou le prolongement de balcons sur la façade du mur pignon.
- La réalisation de garde-corps ou mains courantes, soit en bois, soit en ferronnerie ou métallerie. Le matériau et le dessin originel de ces derniers doivent être conservés.

Le remplacement des menuiseries existantes est autorisé sous réserve d'une reconstitution à l'identique.

1-5 FOCUS SUR LES NOUVEAUX BALCONS

Ils devront respecter les dispositions suivantes :

- Être centré horizontalement sur la façade de la façade pignon.
- Ne pas occuper la totalité du linéaire de façade concerné.
- Présenter un aspect bois.

1-6 PANNEAUX SOLAIRES, THERMIQUES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade.

1-7 AUTRES ÉLÉMENTS DE FAÇADE

Les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, ventouses de chaudières gaz, sont interdits en covisibilité directe au droit du domaine public.

2. Dispositions relatives à l'aspect des toitures

2-1 ISOLATION THERMIQUE

L'isolation des toitures ne doit pas remettre en cause l'aspect et les dispositions architecturales propres aux édifices (finesse des rives de toiture, matériau de couverture, dépassées de toiture).

DISPOSITIONS GENERALES

L'isolation par l'extérieur est autorisée, tout en gardant la finesse des rives de toiture (double bande de rive par exemple).

2-2 ASPECT GENERAL DES TOITURES

Les sens de faitage et les pentes de toiture sont à conserver.

Les nouveaux accidents de toiture (lucarnes, ...) sont interdits.

Seuls les éléments de toiture dégradés peuvent être remplacés. Dans ce cas, la reconstitution de la couverture en matériau d'origine est à privilégier. En tout état de cause, un aspect ardoise, tôle ou tavaillon de bois est exigé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

La couleur des matériaux doit être de teinte brune à gris moyen. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

2-3 OUVERTURES EN TOITURE

Seules les ouvertures de type fenêtres de toit sont autorisées.

De plus, ces ouvertures devront présenter une composition ordonnancée, et sur le même plan horizontal.

2-4 PANNEAUX SOLAIRES, THERMIQUES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, à condition d'être implantés sur un seul pan de la toiture et dans la limite de 30% de la surface dudit pan.

Ils peuvent être implantés en surimposition de la toiture.

3. Traitement des abords des constructions

3-1 MURS ET MURETS EXISTANTS

Les murs en pierre ou en parement pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre 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.

3-2 CLOTURES

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Toutefois, en cas de réalisation de clôtures, il sera demandé de constituer une clôture à claire-voie en bois, comportant au minimum 50% de surface vide par mètre linéaire d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures végétales (type haie par exemple) sont interdites.

3-3 ESPACES LIBRES

La plantation d'arbres de haute tige disposés en mur rideaux est interdite. En revanche, des plantations ponctuelles sont autorisées.

Les arbres fruitiers existants sont à conserver, excepté pour raisons sanitaires ou de sécurité publique.

DISPOSITIONS GENERALES

Il est recommandé de conserver le caractère des abords de la construction d'intérêt (petits jardins, prairies, potagers, vergers, ...). En tout état de cause, en cas d'aménagements nouveaux (type terrasse par exemple), ceux-ci devront rester d'emprise limitée afin de ne pas fragiliser la lecture du caractère historique des lieux.

ARTICLE DG6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas :

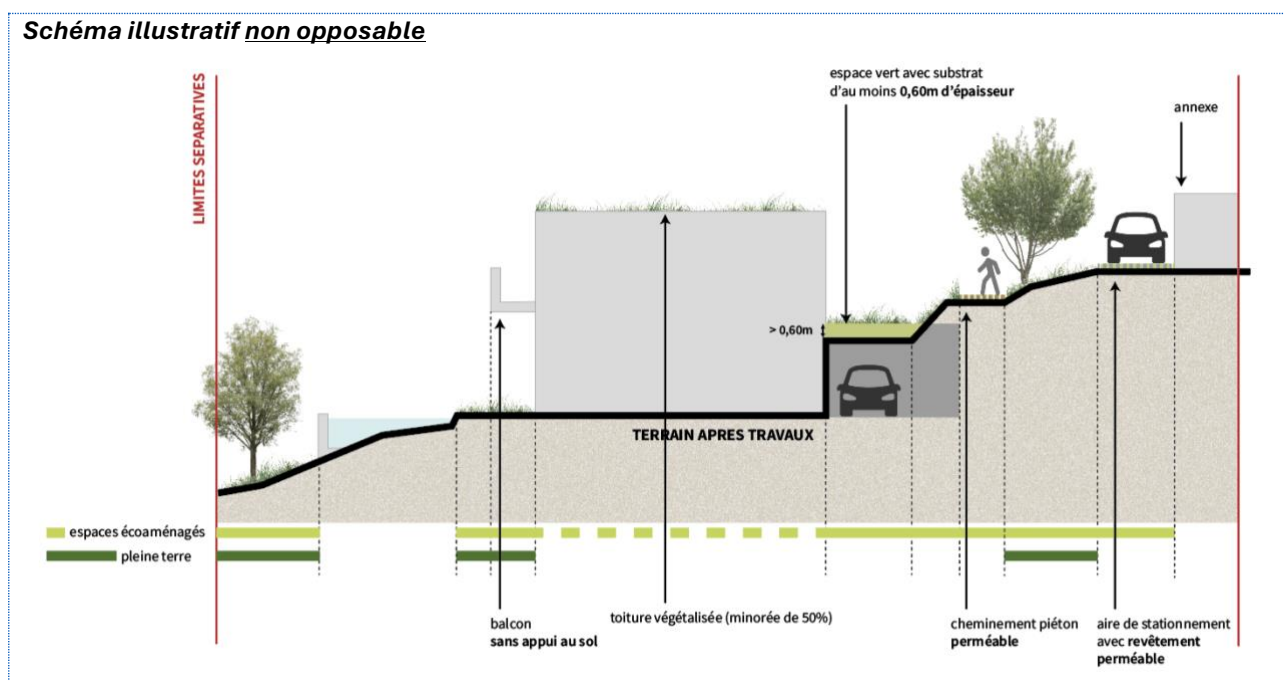
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).
- Aux constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

6-1/ Modalités de calcul des espaces éco-aménagés

Se référer au lexique général du présent règlement pour la définition d'un espace éco-aménagé.

Sont uniquement compris dans les espaces éco-aménagés exigés :

- Les espaces verts de pleine terre définis au titre V ;
- Les espaces verts définis au titre V ;
- Les terrasses de plain-pied si réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- Les cheminements piétonniers réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- Les surfaces de stationnement au sol si végétalisées ou réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- Les végétaux en toiture (calculée en surface de toit), minorée de 50% ;
- Les murs de soutènement ou de remblais, ainsi que les murs de clôture.



DISPOSITIONS GENERALES

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

6-2/ Modalités de calcul des espaces verts de pleine terre

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

Sont compris dans les espaces verts de pleine terre exigés :

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

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

6-3/ Règles qualitatives

- L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions (y compris les constructions enterrées), les installations, les aménagements nécessaires aux mobilités, aux stockages et par les aires de stationnement à l'air libre doivent être laissées en espaces de pleine terre.
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, économes en eau. Pour cela il conviendra de se référer à la liste des essences de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique.
- Les haies doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques. Pour cela il conviendra de se référer à la liste des essences de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique.

ARTICLE DG7 : STATIONNEMENT

7-1/ Caractéristiques générales des places de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des chaussées et des accès.

Les places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les dimensions des places doivent être au minimum de 5,00 mètres x 2,50 mètres (hors zone de manœuvre et ponctuellement éléments de structure).

De plus, les places de stationnements doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (interdiction des places commandées).

Toute tranche commencée est dûe.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

7-2/ Modalités de réalisation :

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

Sont admises les possibilités de réalisation suivantes :

- ⇨ L'aménagement des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet de construction,

~~En outre, lorsque le conseil municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la~~

DISPOSITIONS GENERALES

~~participation financière correspondante.~~

Pour rappel, lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans ce cadre, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7-3/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

HABITATION	
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation. Au moins 50% des places seront couvertes
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat	De plus, 20% de places supplémentaires, en plus des places obligatoires (cf Habitation), seront réalisées en places « visiteur » non affectées et en surface.
Hébergement	0.5 place minimum par solution d'hébergement (lit, chambre ou appartement selon la structure)
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1° jusqu'à 100 m ² de surface de vente, une place de stationnement par tranche de 20m ² 2° Pour les parties des constructions excédant 100 m ² de surface de vente, les besoins en stationnement seront argumentés à l'appui de la demande d'autorisation de construire. Un minimum d'une place de stationnement par tranche de 35 m ² sera toutefois demandée Une place minimum par tranche de 100m ² de surface de plancher de travail/stockage.
Restauration	Une place minimum pour 15m ² de surface de plancher de salle de restauration
Activités de services Avec accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Hôtel et autre hébergement touristique	Une place de stationnement par chambre
Cinéma	Selon les besoins de l'activité
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon la fréquentation de l'établissement : > Justifier du besoin du projet en prenant en compte les

DISPOSITIONS GENERALES

Salles d’art et de spectacles	capacités des parcs de stationnement publics existants
Equipements sportifs	
Lieu de Culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. L’importance de l’aménagement des places de stationnement nécessaires aux constructions ou aux équipements sera définie dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l’équipement et de son usage. Les aires de stationnement pourront être entourées d’écrans de verdure de manière à masquer la vue des véhicules. En tout état de cause, il est recommandé une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher, arrondie à la tranche entière échue, au-delà de 3.000 m² de surface de plancher.
Entrepôt	Selon les besoins de l’activité, le stationnement poids lourds devra être pris en compte
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 35 m2 de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Centre de congrès et d’exposition	Selon les besoins de l’activité
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues n’est pas règlementé. Toutefois, il sera exigé au minimum une place par logement de fonction.
Exploitation forestière	

DISPOSITIONS GENERALES

7-4/ Stationnement des deux roues / modes doux

7-4-1 REGLE POUR LA DESTINATION « HABITATION »

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire, y compris pour l'habitat individuel. Au minimum 1 place par logement est exigé. Le nombre de place exigé devra toutefois se conformer à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, il est exigé 1 local de stationnement pour vélos pour les immeubles d'habitation de 10 logements ou plus. Il devra être couvert et fermé. Il sera aussi facilement accessible depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir. Le nombre de place exigé devra se conformer à la réglementation en vigueur.

La surface du local de stationnement des vélos est alors d'au moins 1,5 m² par logement.



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

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

7-4-2 REGLE POUR LES DESTINATIONS « COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE », « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » ET « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »

Pour toutes les opérations comprenant des aires de stationnement de plus de 20 places destinées aux véhicules légers, un dispositif couvert de parc à vélo devra être proposé à raison d'une capacité équivalente à 20% du parc de voitures.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE DG8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ Sécurité des accès

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

Il pourra également **être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

8-2/ Caractéristique des accès

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, notamment dans les secteurs urbains anciens, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou coulissants, sera tolérée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 12%.

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

Sauf impossibilité technique, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu :

- soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division ;
- soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.



Schéma illustratif (non opposable)

DISPOSITIONS GENERALES



Exemples de chemins d'accès trop larges, trop longs et non mutualisés
à éviter



A titre informatif

Toutes les possibilités de réunir les accès doivent être recherchées. En effet, mutualiser les accès permet :

- d'économiser l'espace sur les parcelles
- de limiter les zones d'entrées/sorties sur les voies et limiter ainsi les points de danger
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère

8-3/ Voiries

8-3-1 REGLE GENERALE

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la **défense incendie** et **protection civile**. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'**ordures ménagères** liés aux constructions.

8-3-2 REGLE PARTICULIERE N°1

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public ne doit pas être inférieure à 7 m dont un trottoir ou un espace piétonnier matérialisé et sécurisé de 1,5 m. Cette largeur pourra être ramenée :

- à 4,50 m dont un espace matérialisé et sécurisé piétonnier de 1,5m en cas de sens unique.
- à 4 m sur un linéaire de voirie ne dépassant pas 50 m (sur la totalité de la voirie concernée)

8-3-2 REGLE PARTICULIERE N°2

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%. Il conviendra de se reporter à l'annexe au règlement « aires de retournement », pour connaître les dimensions imposées.

8-4/ Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR)

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

9-1/ Eau potable

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

Dans le cas d'une construction nouvelle ou d'une réhabilitation, si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques (longueur de la canalisation, relief, temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captages, forages ou puits particuliers aptes à fournir l'eau potable en quantité suffisante, après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur ; dans ces cas, l'alimentation en eau potable devra être mise en œuvre conformément à la réglementation en vigueur.



Rappel de l'article L2224-9 du code de collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destiné à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au Code de la Santé Publique (articles L1321-7 et R1321-6)

9.2 – Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public), doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit. En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature des sols et d'être conforme aux réglementations en vigueur.

Une étude spécifique est à réaliser par le porteur de projet. Dans ces cas, la constructibilité sera dépendante de la capacité du milieu récepteur.

9-3/ Eaux pluviales

9-3-1/ REGLE GENERALE

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

9-3-2/ REGLE PARTICULIERE

- **Gestion des pluies courantes :**

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

- **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides.

DISPOSITIONS GENERALES

9-4/ Énergies et télécommunications

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

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

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

9-5/ Ordures ménagères

9-5-1/ REGLE GENERALE

Chaque pétitionnaire devra envisager, en concertation avec les services compétents de la Communauté de communes, les modalités de collecte de la future construction.

Pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, la réalisation de point de proximité de collecte sur le terrain de la copropriété, en limite du domaine public, est obligatoire. Il permettra la collecte quadriflux (les ordures ménagères, les déchets fibreux, les déchets non-fibreux et le verre), après avis de la Communauté de communes.

Le dimensionnement et l'emplacement de ce point sera déterminé conformément aux besoins de l'opération mais également en fonction du maillage du territoire en terme de gestion des déchets.

Il sera conforme aux préconisations de la direction de la valorisation des déchets de la Communauté de Communes et de la réglementation en vigueur (voir annexes du PLU)

Ce point d'apport volontaire devra être accessible aux véhicules de collecte depuis la voie publique. Selon la nature du projet, il pourra être demandé une aire de stationnement du véhicule de collecte, permettant de faciliter l'écoulement du trafic lors de la collecte et de sécuriser le périmètre d'intervention.

Les conteneurs devront être aériens, enterrés ou semi enterrés.

9-5-2/ REGLE ALTERNATIVE

Les dispositions du 9-5-1 pourront être adaptées en fonction de l'existence et de la capacité de point de collecte public existant (renforcement ou maillage de secteur en cohérence) sur validation de la direction de la valorisation des déchets de l'autorité compétente.

9-5-3/ REGLE RELATIVE AUX DECHETS VERTS

Tout projet de bâtiment principal doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans l'espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions relevant de la destination « exploitation agricole et forestière »
- Aux extensions des constructions existantes

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 4

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacements réservés (au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme) :

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
1		Commune	
		Commune	
		Commune	
		Commune	
		Commune	
		Commune	
		Commune	
		Commune	
		Commune	
		Commune	

SECTEURS URBAINS MIXTES
ESPACE PRÉFÉRENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2
ESPACES PÉRIPHÉRIQUES UH / UP1 / UP2

TITRE 5
ZONES URBAINES

SECTEURS URBAINS MIXTES

Caractère de la zone :

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

Cette zone comprend :

- **Secteurs UC, correspondant à la centralité urbaine du cœur du Chef-lieu / Espace préférentiel de densification**

Les règles définies ont pour objectifs principaux de marquer la centralité urbaine par une densification encadrée, adaptée au contexte communal et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation. Ces espaces de centralité sont issus de la trame urbaine ancienne et son extension plus contemporaine.

- **Secteurs UD, correspondant aux secteurs de densification urbaine / Espace préférentiel de densification**

Les règles définies ont pour objectif d'accompagner la densification du tissu urbain, avec des volumétries allant du petit collectif (UD1) jusqu'à l'habitat intermédiaire (UD2), adaptées aux différents contextes paysagers de la commune. On distingue donc à la fois :

- Les secteurs UD1 : L'objectif est de permettre une densification à proximité des centres-bourgs et des centres-village : il est préférable de privilégier la production de logements où les usagers peuvent se rendre à pieds à l'école par exemple. Cette densification, sous forme d'habitat collectif, parfois sur terrain non bâti, parfois en remplacement d'une villa, restera toutefois adaptée à la morphologie du bourg (petits collectifs).
- Les secteurs UD2 : L'objectif est de permettre une densification modérée de secteurs à dominante d'habitat individuel : il est préférable de privilégier la production de logements où les usagers peuvent se rendre à pieds à l'école par exemple. Cette densification restera toutefois horizontale (maisons jumelées, en bande et habitat intermédiaire, pour assurer une bonne intégration dans un environnement urbain essentiellement sous forme d'habitat individuel

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

Les règles définies ont pour objectif d'encadrer la mutation de ces secteurs de faible densité. Elles visent donc à préserver le caractère de la zone, compatible avec l'habitat individuel existant, tout en limitant la densification, sur des secteurs éloignés des pôles générateurs de déplacements. On distingue à la fois :

- Les secteurs UP1 : L'objectif est de permettre une densification limitée de secteurs à dominante d'habitat individuel. Cette densification restera adaptée au caractère actuel de la zone, donc soit sous forme de maisons individuelles ou de maisons jumelées. Des objectifs importants d'espaces verts de pleine terre seront imposés pour garantir le maintien de ambiances actuelles.
- Les secteurs UP2 : L'objectif est de tenir compte notamment des aléas, de la prédominance des enjeux

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

agricoles ou encore de l'insuffisance des réseaux pour supporter un accroissement des habitants (voiries, réseaux humides, réseaux secs). Les règles permettent les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant (+annexes). Les nouvelles habitations par divisions parcellaires ou mobilisation d'un foncier non bâti sont interdites.

- **Secteur UH, correspondant aux cœurs de hameaux**

L'objectif est de faciliter les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant. Ainsi, les pourcentages d'espaces de pleine terre seront plus faibles que dans les autres zones, tenant ainsi compte des configurations contraintes du parcellaire.

SECTEURS URBAINS MIXTES
ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2
ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2



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

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



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentirement à l'article DG1 et à l'article DG2 du Titre 3 du présent règlement (dispositions générales).

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

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

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

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

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

	UC	UD1 / UD2 / UP1 / UH	UP2
HABITATION			
Logement	A	A	C
Condition pour UP2 : > seuls sont autorisés - les extensions des constructions principales à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement - les annexes, accolées ou non, dans la limite totale (existantes et projetées) de 50 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol. Ne sont pas comptabilisées ici les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme, ainsi que les pergolas. - le changement de destination vers l'habitat d'une construction existante (avec ou sans extension) à la date d'approbation du PLU. Et sous réserve de ne pas créer plus de 1 logement. > Pour chaque bâtiment principal, les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme : - Sont limitées à deux unités (hors piscine et construction liée) et ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 50 m2 de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine			
Hébergement	A	A	I
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	A	I	I
Restauration	A	A	I
Commerce de gros	I	I	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A	I
Hôtel	A	A	I
Autres hébergements touristiques	A	A	A
Cinéma	A	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A
Salles d'art et de spectacles	A	I	I
Equipements sportifs	A	A	A
Lieu de culte	A	I	I
Autres équipements recevant du public	A	A	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	C	C	C

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

	UC	UD1 / UD2 / UP1 /UH	UP2
> Sous réserve de ne pas aggraver les nuisances existantes vis-à-vis des habitations environnantes (changement de catégorie ICPE), sont uniquement autorisées : - Les extensions des activités existantes à la date d’approbation du PLU. - Les constructions annexes aux activités existantes à la date d’approbation du PLU. - Les opérations de démolitions-reconstructions des activités existantes à la date d’approbation du PLU. De plus, les travaux projetés devront proposer une insertion de qualité des futures constructions dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.			
Entrepôts	I	I	I
Bureau	A	A	A
Cuisine dédiée à la vente en ligne	A	I	I
Centre de congrès et d’exposition	C	I	I
<u>Condition :</u> > Les parcs d’attraction ne sont pas autorisés sur cette zone.			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	C	C	C
<u>Conditions :</u> > Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes et légalement édifiées à la date d’approbation du PLU.			
Exploitation forestière	I	I	I

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

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

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

Usages des sols et natures d'activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle ;
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération ;
- L'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois ;
- 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 ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

Se référer directement à l'article DG3 au Titre 3 du présent règlement.

3-2/ Mixité fonctionnelle

Se référer directement à l'article DG3 au Titre 3 du présent règlement.

SECTEURS URBAINS MIXTES
ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2
ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

**CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public



Se référer directement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-1-5 REGLE DE RETRAIT VIS-A-VIS DES ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

Le retrait des constructions (y compris les piscines) vis-à-vis de l'axe des routes départementales est de 18 m par rapport à l'axe des RD hors agglomération.

Toutefois, ces retraits spécifiques ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Se référer directement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions principales (y compris annexes accolées) ne sont pas mitoyennes, la distance minimale entre constructions principales, y compris annexes accolées, implantées sur un même terrain est au moins égale à 8 m.

La distance entre une annexe non accolée et une autre construction est de 2 m minimum.

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

4-4/ Hauteur



Se référer complémentairement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-4-1 La hauteur n'est pas réglementée pour les sous-destinations :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

4-4-2 REGLE GENERALE EN SECTEURS UC

La hauteur à la sablière des constructions est limitée à **13 m**.

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

Les aménagements de combles sont autorisés.

4-4-3 REGLE GENERALE EN SECTEUR UD1

La hauteur est limitée :

- à 10 m à la sablière ou à l'acrotère
- à 13 m au faîtage

Les aménagements de combles sont autorisés. Les éventuels attiques sont aussi autorisés au-delà de la hauteur autorisée à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum.

4-4-4 REGLE GENERALE EN SECTEUR UD2, UH, UP1 ET UP2

La hauteur est limitée :

- à 7 m à la sablière ou à l'acrotère
- à 10 m au faîtage

Les aménagements de combles sont autorisés.

4-4-5 REGLE ALTERNATIVE

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

- Dans le cas d'aménagement de combles d'un bâtiment existant, la hauteur maximum prévue au règlement pourra être majorée de **+ 1 m maximum**. Une seule extension est autorisée à partir de la date d'approbation du PLU. De plus, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.

4-5/ Emprise au sol



Se référer complémentairement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-5-1 Le coefficient d'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4-5-2 En secteurs **UP1** : le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,20**.

4-5-3 REGLE ALTERNATIVE

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

- Une extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU est autorisée, sans appliquer la règle 4-5-2. Une seule extension est autorisée à partir de la date d'approbation du PLU.

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

ARTICLE U5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Se référer complémentairement à l'article DG5 du Titre 3 du présent règlement.

5-1/ Implantation par rapport au terrain

5-1-1 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.



Rappel, il convient de se reporter complémentairement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique A « dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbanisés ».

Pour les terrains d'une pente inférieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m, et être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées d'un 1 mètre minimum.

Pour les terrains d'une pente supérieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2 m et celle des remblais 2m, et être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées d'un 1 mètre minimum.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux affouillements :

- rendus nécessaires aux rampes d'accès aux garages en sous-sol dans la mesure où ceux-ci restent limités à 6 mètres linéaires.
- rendus nécessaire sous l'emprise des sous-sols des constructions.

La hauteur des remblais autorisés est majorée de 1 m dans le cas d'exhaussements rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques (surélévation des seuils d'entrée des habitations par exemple).

Les enrochements cyclopéens sont autorisés.

5-1-2 Le niveau naturel des terrains ne sera pas modifié dans une bande d'un mètre le long des limites de propriété, hormis pour l'accès.

Concernant les murs de remblais ou de soutènement :

- **Hauteur de 1,50 m maximum**
- **Possibilité de murs successifs éloignés de 1 m minimum, par un espace végétalisé , t dans**

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.

Bâtiments situés en UH

Complémentairement : les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes comprises dans les périmètres précités.

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment doit procéder d'une technologie harmonique de celle des bâtiments environnants situés dans le groupement bâti, en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.

Annexes non accolées

Complémentairement : les façades des annexes non accolées implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture donnant sur ces limites.

5-3/ Aspect des toitures

Les toitures seront à pans, avec des débords de toiture seront de 0,80 m minimum. Toutefois les toitures plates/terrasses pourront être admises de façon ponctuelle, selon leur intégration paysagère dans l'environnement existant, si leur proportion n'excède pas 30% de l'ensemble

De plus :

- Pour les extensions et pour les annexes accolées, un seul pan ou une toiture plate/terrasse pourront être autorisés si leur proportion n'excède 30% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie.
- Pour les annexes non accolées de moins de 10 m² d'emprise au sol, un seul pan ou une toiture plate/terrasse pourront être autorisés.

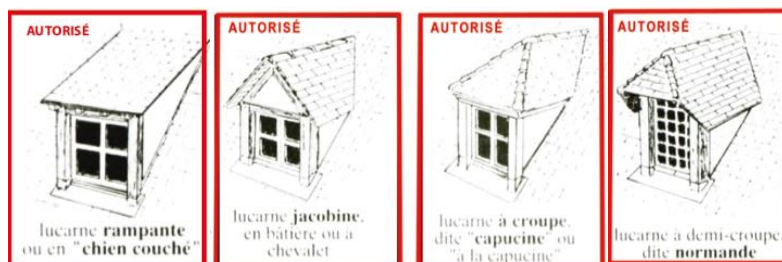
Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans, les pentes seront comprises entre ~~40%~~ 35% et ~~80%~~ 60%. Cette règle ne s'applique pas :

- aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière pourra être de pente similaire à la toiture principale. Sinon la règle générale s'applique.
- aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

L'orientation du faîtage est obligatoirement dans le sens du plus long linéaire de façade de la construction

Seuls sont autorisés en toiture :

- les lucarnes si leur largeur n'excède pas 3m et si elles sont espacées de 3 m minimum de bord à bord. Seules les typologies de lucarnes suivantes sont autorisées :



Les pentes de toitures des lucarnes pourront être différente de celle de la toiture principale mais devront être en harmonie avec elle.

- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit).

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

En tout état de cause, les toitures à pente sont obligatoirement ~~en tuiles de couleur « rouge vieilli »~~, en harmonie avec les toitures environnantes.

Toutefois, pour les toitures plates ou pour les toitures terrasses, un matériau différent, non réfléchissant, est autorisé, sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble.

Complémentairement dans les secteurs UC et UH : l'aspect des toitures devra respecter la morphologie urbaine environnante (pentes, ...). Ainsi, les toitures plates ou toitures terrasses seront interdites pour les bâtiments principaux.

5-5/ Aspect des clôtures

En secteurs UC et UH, les murs et les murets existants doivent être conservés, **sauf disposition contraire du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn)**, excepté percements liés aux accès. Ils peuvent être restaurés et poursuivis dans la limite de leur hauteur d'origine.

Dans les autres cas et dans les autres secteurs :

- Les clôtures seront à claire voie, d'une hauteur maximum de 2 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m, si le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) le permet.
- En cas de clôture réalisée en surplomb d'un mur de soutènement, les murs bahuts ne seront pas autorisés. En cas de clôture en retrait d'un mur de soutènement, une distance de 1,5 mètre minimum sera exigée.

Il convient obligatoirement de se reporter complémentairement à l'OAP thématique « Trame Verte, Bleue et Noire ».

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



Se référer complémentairement à l'article DG6 du Titre 3 du présent règlement.

6-1/ Règles quantitatives

Secteurs UC et UH	Pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, 20 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts de pleine terre
Secteurs UD1 et UD2	Pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, 40 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts de pleine terre.
Secteurs UP1 et UP2	Pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, 50 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts de pleine terre.



Se référer complémentairement à l'OAP thématique A pour connaître les modalités de mise en œuvre et les bonnes pratiques pour optimiser leur fonction.

SECTEURS URBAINS MIXTES

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2

ESPACES PERIPHERIQUES UH /UP1 / UP2

6-2/ Règles quantitatives spécifiques

- La plantation d'au moins un arbre ou arbuste est demandée par tranche de 200 m² d'espaces verts de pleine terre. Toute tranche échue est dûe.
- Pour les espaces de stationnement au sol, ne reposant pas sur une partie enterrée de construction et non couverts de plus de 8 places, la plantation d'un arbre est demandée, à raison d'un arbre ou arbuste par tranche de 2 places.

6-3/ Règles alternatives

Pour les secteurs d'OAP et pour les emplacements réservés pour logement social :

- La règle quantitative définie au 6-1-2 est remplacée par l'obligation de prévoir **30 %** minimum du tènement en **espaces verts de pleine terre**, dont 50% en deux tenants maximum.

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

- La règle quantitative définie au 6-1-2 ne peut avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE U7- stationnement



Se référer directement à l'article DG7 du Titre 3 du présent règlement.

SECTEURS URBAINS MIXTES
ESPACE PRÉFÉRENTIEL DE DENSIFICATION UC / UD1 / UD2
ESPACES PÉRIPHÉRIQUES UH /UP1 / UP2

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U8 – desserte par les voies publiques ou privées



Se référer directement à l'article DG8 du Titre 3 du présent règlement.

ARTICLE U9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



Se référer directement à l'article DG9 du Titre 3 du présent règlement.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS / UE

ACTIVITE DE CARAVANAGE / UEC

INFRASTRUCTURES DE MOBILITE / UER

POLE TOURISTIQUE DE BALME / UT

SECTEUR UE : SECTEUR D'ACCUEIL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF

Caractère de la zone :

Le secteur Ue correspond aux secteurs d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif structurants, dont la vocation ou l'emplacement en fait des éléments repères dans l'armature urbaine du territoire. Cette zone comprend :

- Secteurs UE, correspondant aux secteurs d'implantation des équipements publics structurants
- Secteurs UEc, correspondant à une activité de caravanage
- Secteur UEr, correspondant aux infrastructures de mobilité majeures traversant le territoire (autoroute, voie ferrée).
- Secteur UEt, correspondant à la polarité d'accueil touristique à Balme



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au Titre 1 (préambule réglementaire), au Titre 2 (définitions) et au Titre 3 (dispositions générales) pour connaître les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

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



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement à l'article DG1 et à l'article DG2 du Titre 3 du présent règlement (dispositions générales).

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

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

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

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS / UE

ACTIVITE DE CARAVANAGE / UEC

INFRASTRUCTURES DE MOBILITE / UER

POLE TOURISTIQUE DE BALME / UT

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

	UE / UEc	UER	UET
HABITATION			
Logement	C	I	I
Condition pour UE Les habitations dans les conditions suivantes : ○ Si elles sont à usage de logement de fonction et : ▪ directement liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone, ▪ intégrées à l'équipement (dans le volume de la construction). ○ Si elles sont à usage de logements locatifs sociaux pérennes.			
Hébergement	A	I	I
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	I	C	C
Condition pour UER > Autorisé uniquement si lié au fonctionnement de la gare ferroviaire.			
Condition pour UET > Autorisé dans la limite d'une surface de plancher de 300 m2.			
Restauration	I	C	I
Condition pour UER > Autorisé uniquement si lié au fonctionnement de la gare ferroviaire.			
Commerce de gros	I	I	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	C	A
Condition pour UER > Autorisé uniquement si lié au fonctionnement de la gare ferroviaire.			
Hôtel	I	I	I
Autres hébergements touristiques	C	I	I
Condition pour le secteur UEc > Autorisé uniquement les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.			
Interdit en secteur UE			
Cinéma	I	I	I

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS / UE

ACTIVITE DE CARAVANAGE / UEC

INFRASTRUCTURES DE MOBILITE / UER

POLE TOURISTIQUE DE BALME / UT

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	I	A
Salles d'art et de spectacles	A	I	I
Equipements sportifs	A	I	I
Lieu de culte	A	I	I
Autres équipements recevant du public	A	I	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	I	I	I
Entrepôts	I	I	I
Bureau	I	A	A
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I	I	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	I	I	I
Exploitation forestière	I	I	I

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

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

Usages des sols et natures d'activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération ;
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle ;
- L'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs pour une durée de plus de 3 mois ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS
ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS / UE
ACTIVITE DE CARAVANAGE / UEC
INFRASTRUCTURES DE MOBILITE / UER
POLE TOURISTIQUE DE BALME / UT

ARTICLE UE3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

Sans objet.

3-2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS
ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS / UE
ACTIVITE DE CARAVANAGE / UEC
INFRASTRUCTURES DE MOBILITE / UER
POLE TOURISTIQUE DE BALME / UT

**CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

ARTICLE UE4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public



Se référer complémentairement à l'article DG4 au Titre 3 du présent règlement.

Pour Vincent : cela signifie que certains équipements devront respecter un retrait de 5 m. A valider.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Se référer complémentairement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-2-5 REGLE PARTICULIERE

Uniquement lorsque la limite séparative concernée n'est pas située en limite d'un secteur urbain mixte (UC, UD, UP, UH), les annexes accolées et non accolées peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines sans conditions.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4-4/ Hauteur



Se référer complémentairement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-4-1 La hauteur n'est pas réglementée pour les sous-destinations :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

4-4-2 REGLE GENERALE POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau entre tout point de la sablière principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée :

- à 13 m en secteurs UE et UEr

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS / UE

ACTIVITE DE CARAVANAGE / UEC

INFRASTRUCTURES DE MOBILITE / UER

POLE TOURISTIQUE DE BALME / UT

- à 7 m en secteurs UEt et UEc

Les aménagements de **combles** sont autorisés.

4-4-2 REGLE ALTERNATIVE

En cas d'extension d'un bâtiment légalement édifié antérieurement à l'approbation du PLU, la hauteur maximum entre tout point de la sablière principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, pourra être égale à la cote altimétrique de la sablière existante.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Ue5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Se référer complémentairement à l'article DG5 du Titre 3 du présent règlement.

5-1/ Implantation par rapport au terrain

5-1-1 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
- Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

5-1-2 Concernant les murs de remblais ou de soutènement :

- Hauteur de 1,50 m maximum
- Possibilité de murs successifs éloignés de 1 m minimum

Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de remblais ou de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité.

Dans tous les cas, l'ouvrage présentera un traitement fini.

5-2/ Aspect des matériaux

Les matériaux utilisés pour le traitement de l'enveloppe des constructions perceptibles depuis l'espace public devront présenter un aspect fini.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS / UE

ACTIVITE DE CARAVANAGE / UEC

INFRASTRUCTURES DE MOBILITE / UER

POLE TOURISTIQUE DE BALME / UT

5-3/ Aspect des façades

- 5-3-1** Les formes et les dimensions des ouvertures, les proportions entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.
- 5-3-2** Les murs aveugles apparents des bâtiments et les murs séparatifs doivent s'harmoniser avec les autres façades.

5-4/ Aspect des toitures

- 5-5-1** En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- 5-4-2** Les toitures plates sont autorisées lorsqu'elles répondent à l'une des conditions suivantes :
- Toitures-terrasses accessibles rattachées aux logements et locaux.
 - Toitures ne constituant pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions (surface inférieure à 40% de l'emprise totale de la construction) et à condition qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).
 - Toitures végétalisées, sous réserve de présenter une épaisseur de substrat de 0,30 cm minimum (se référer à l'OAP thématique A / Action 3 / objectif 3).
 - Toitures des équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans le cas où les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, elles seront de teinte claire non brillante.

5-5/ Aspect des clôtures

- 5-5-1** Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des dispositifs à claire voie de forme simple. Les clôtures pleines ne sont autorisées ou exigées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à l'occupation du sol (dispositif anti-bruit par exemple). Dans ce cas, les murs en maçonnerie de pierres apparentes, ou de matériaux compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

- 5-5-2** Les clôtures, y compris les portails, seront d'une hauteur maximum de 2 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.

À proximité des **carrefours** et des **accès**, la hauteur des dispositifs de clôture (hors dispositifs à claire voie) ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètres en tout point du dégagement de visibilité. Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS
ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS / UE
ACTIVITE DE CARAVANAGE / UEC
INFRASTRUCTURES DE MOBILITE / UER
POLE TOURISTIQUE DE BALME / UT

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



Se référer complémentairement à l'article DG6 du Titre 3 du présent règlement.

Règles quantitatives

L'équivalent d'au moins **20 %** de la surface du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) doit être traitée en **espaces éco-aménagés**.

ARTICLE UE7- stationnement



Se référer directement à l'article DG7 du Titre 3 du présent règlement.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS / UE

ACTIVITE DE CARAVANAGE / UEC

INFRASTRUCTURES DE MOBILITE / UER

POLE TOURISTIQUE DE BALME / UT

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE8 – desserte par les voies publiques ou privées



Se référer directement à l'article DG8 du Titre 3 du présent règlement.

ARTICLE UI9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



Se référer directement à l'article DG9 du Titre 3 du présent règlement.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ACTIVITES INDUSTRIELLES / UI

SECTEUR UI : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR LES ACTIVITES INDUSTRIELLES

Caractère de la zone :

Le secteur Ui correspond aux secteurs d'accueil de constructions à vocation économique.



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au Titre 1 (préambule réglementaire), au Titre 2 (définitions) et au Titre 3 (dispositions générales) pour connaître les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

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



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement à l'article DG1 et à l'article DG2 du Titre 3 du présent règlement (dispositions générales).

ARTICLE UI1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

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

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

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

		UI
HABITATION		
	Logement	I
	Hébergement	I
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	C
Conditions :		
> Seule l'évolution des activités existantes est autorisée, sous réserve d'être réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30%. La règle s'apprécie par rapport à l'emprise et à la volumétrie du bâtiment existant et légalement édifié à la date d'approbation du PLU.		

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ACTIVITES INDUSTRIELLES / UI

	UI
Restauration	C
Conditions : > l'activité participe au bon fonctionnement des entreprises de la zone. > l'activité valorise le cadre de vie de l'entreprise.	
Commerce de gros	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
Hôtel	I
Autre hébergement touristique	I
Cinéma	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
Salles d'art et de spectacles	I
Equipements sportifs	I
Autres équipements recevant du public	I
Lieu de culte	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	A
Entrepôts	C
Conditions : > Les entrepôts sont autorisés uniquement dans le prolongement de l'activité industrielle et sur le même tènement.	
Bureau	I
Centre de congrès et d'exposition	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	I
Exploitation forestière	I

Rappel sur la notion de locaux accessoires à une activité principale :

- Les locaux « accessoires » (annexes fonctionnelles) à une construction principale dont la destination est autorisée sont également autorisés. En particulier, les logements de fonction sont autorisés si leur surface de plancher n'excède pas 50 m² et si le local accessoire est intégré dans le volume d'une construction principale présentant au minimum 500 m² de surface de plancher « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ». De plus, ce local doit être indispensable pour des raisons de sécurité et/ou de gardiennage. Les piscines sont interdites.
- Les bureaux desservant les destinations autorisées dans la zone sont autorisés de fait car réputés de la même destination.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ACTIVITES INDUSTRIELLES / UI

- Les points de vente de la production réalisée sur site sont aussi autorisés comme annexe fonctionnelle.

ARTICLE UI2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

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

Usages des sols et natures d'activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle ;
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- L'installation de caravanes hors garage ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

Complémentaire

Sont aussi autorisés les installations permanentes de transit, regroupement, tri, recyclage, concassage, criblage de matériaux, relevant des rubriques 2515 et 2517 au titre de la réglementation des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE).

ARTICLE UI3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ACTIVITES INDUSTRIELLES / UI

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UI4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public



Se référer directement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Se référer complémentairement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-2-5 REGLE PARTICULIERE N°1

Uniquement lorsque la limite séparative concernée n'est pas située en limite d'un secteur urbaine mixte (UC, UD, UP, UH), les annexes accolées et non accolées peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines sans conditions.

4-2-6 REGLE ALTERNATIVE N°1

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire pourra être ramenée à 3 m minimum sans application de la règle 4-2-2, dans le cas où la limite séparative concernée concerne deux tènements, ou partie de tènement(s), classés en secteur UI.

Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux constructions accolées : dans ce cas une implantation en limite est autorisée.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4-4/ Hauteur



Se référer complémentairement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-4-1 La hauteur n'est pas règlementée pour les sous-destinations :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ACTIVITES INDUSTRIELLES / UI

4-4-2 REGLE GENERALE POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau entre tout point de la sablière principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 11 m.

Les aménagements de **combles** sont autorisés.

4-4-3 REGLE ALTERNATIVE

En cas d'extension d'un bâtiment légalement édifié antérieurement à l'approbation du PLU, la hauteur maximum entre tout point de la sablière principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, pourra être égale à la cote altimétrique de la sablière existante.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE UI5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Se référer complémentairement à l'article DG5 du Titre 3 du présent règlement.

5-1/ Implantation par rapport au terrain

5-1-1 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
- Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

5-1-2 Concernant les murs de remblais ou de soutènement :

- Hauteur de 1,50m maximum
- Possibilité de murs successifs éloignés de 1 m minimum

Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de remblais ou de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité.

Dans tous les cas, l'ouvrage présentera un traitement fini.

5-2/ Aspect des matériaux

Les matériaux utilisés pour le traitement de l'enveloppe des constructions perceptibles depuis l'espace public devront présenter un aspect fini.

5-3/ Aspect des façades

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ACTIVITES INDUSTRIELLES / UI

- 5-3-1** Les formes et les dimensions des ouvertures, les proportions entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.
- 5-3-2** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

5-4/ Aspect des toitures

- 5-5-1** En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- 5-4-2 REGLE COMPLEMENTAIRE**
- Les toitures à un pan sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures terrasses non végétalisées ne doivent pas engendrer de surchauffe (ex : toiture sombre) et ne peuvent présenter un aspect réfléchissant.
- Toutefois, pour les **extensions** et/ou **annexes accolées**, un seul pan pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration.
- Les toitures à un pan pourront être autorisées si elles se situent à un niveau inférieur par rapport à l'acrotère, de telle façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

5-5/ Aspect des clôtures

- 5-5-1** Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des dispositifs à claire voie de forme simple. Les clôtures pleines ne sont autorisées ou exigées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à l'occupation du sol (dispositif anti-bruit par exemple). Dans ce cas, les murs en maçonnerie de pierres apparentes, ou de matériaux compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.
- 5-5-2** Les clôtures, y compris les portails, seront d'une hauteur maximum de 2 m.
- Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.
- 5-5-3** En cas de clôture de la parcelle face à la voirie principale, celle-ci est traitée en cohérence avec les dispositifs de clôture voisins.

ARTICLE UI6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS



Se référer directement à l'article DG6 du Titre 3 du présent règlement.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ACTIVITES INDUSTRIELLES / UI

ARTICLE UI7- stationnement

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés



Se référer directement à l'article DG7 du Titre 3 du présent règlement.



Rappel de l'article L111-19-1 du Code de l'urbanisme :

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux



Se référer directement à l'article DG7 du Titre 3 du présent règlement.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UI8 – desserte par les voies publiques ou privées



Se référer directement à l'article DG8 du Titre 3 du présent règlement.

ARTICLE UI9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



Se référer directement à l'article DG9 du Titre 3 du présent règlement.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ACTIVITES COMMERCIALES / UX

SECTEUR UX : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR LES ACTIVITES COMMERCIALES OU DE SERVICES

Caractère de la zone :

Le secteur Ux correspond aux secteurs d'accueil de constructions à vocation commerciales ou de services.



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au Titre 1 (préambule réglementaire), au Titre 2 (définitions) et au Titre 3 (dispositions générales) pour connaître les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

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



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement à l'article DG1 et à l'article DG2 du Titre 3 du présent règlement (dispositions générales).

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

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

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

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

		UX
HABITATION		
	Logement	I
	Hébergement	I
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	C
Conditions :		
> La surface de plancher doit être supérieure à 400 m ² .		
	Restauration	A

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ACTIVITES COMMERCIALES / UX

	UX
Commerce de gros	A
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
Hôtel	A
Autre hébergement touristique	A
Cinéma	A
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
Salles d'art et de spectacles	I
Equipements sportifs	I
Autres équipements recevant du public	I
Lieu de culte	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	I
Entrepôts	I
Bureau	I
Centre de congrès et d'exposition	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	I
Exploitation forestière	I

Rappel sur la notion de locaux accessoires à une activité principale :

- Les locaux « accessoires » (annexes fonctionnelles) à une construction principale dont la destination est autorisée sont également autorisés. En particulier, les logements de fonction sont autorisés si leur surface de plancher n'excède pas 50 m² et si le local accessoire est intégré dans le volume d'une construction principale présentant au minimum 500 m² de surface de plancher « commerces et services ». De plus, ce local doit être indispensable pour des raisons de sécurité et/ou de gardiennage. Les piscines sont interdites.
- Les entrepôts sont autorisés uniquement comme activité annexe à une destination principale autorisée. En tout état de cause, leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation ne devront pas induire de nuisances pour le voisinage et devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Les bureaux desservant les destinations autorisées dans la zone sont autorisés de fait car réputés de la même destination.
- Les points de vente de la production réalisée sur site sont aussi autorisés comme annexe fonctionnelle.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ACTIVITES COMMERCIALES / UX

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

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

Usages des sols et natures d'activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle ;
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- L'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois ;
- 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 pour une durée de plus de 3 mois ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

ARTICLE UI3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ACTIVITES COMMERCIALES / UX

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public



Se référer directement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Se référer complémentairement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-2-5 REGLE PARTICULIERE N°1

Uniquement lorsque la limite séparative concernée est située en limite d'un secteur urbaine mixte (UC, UD, UP, UH), les annexes accolées et non accolées peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines sans conditions.

4-2-6 REGLE ALTERNATIVE N°1

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire pourra être ramenée à 3 m minimum sans application de la règle 4-2-2, dans le cas où la limite séparative concernée concerne deux tènements, ou partie de tènement(s), classés en secteur UX.

Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux constructions accolées : dans ce cas une implantation en limite est autorisée.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4-4/ Hauteur



Se référer complémentairement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-4-1 La hauteur n'est pas règlementée pour les sous-destinations :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

4-4-2 REGLE GENERALE POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau entre tout point de la sablière principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 11 m.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ACTIVITES COMMERCIALES / UX

Les aménagements de **combles** sont autorisés.

4-4-2 REGLE ALTERNATIVE

En cas d'extension d'un bâtiment légalement édifié antérieurement à l'approbation du PLU, la hauteur maximum entre tout point de la sablière principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, pourra être égale à la cote altimétrique de la sablière existante.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE UX5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Se référer complémentairement à l'article DG5 du Titre 3 du présent règlement.

5-1/ Implantation par rapport au terrain

5-1-1 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
- Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

5-1-2 Concernant les murs de remblais ou de soutènement :

- Hauteur de 1,50m maximum
- Possibilité de murs successifs éloignés de 1 m minimum

Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de remblais ou de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité.

Dans tous les cas, l'ouvrage présentera un traitement fini.

5-2/ Aspect des matériaux

Les matériaux utilisés pour le traitement de l'enveloppe des constructions perceptibles depuis l'espace public devront présenter un aspect fini.

5-3/ Aspect des façades

5-3-1 Les formes et les dimensions des ouvertures, les proportions entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ACTIVITES COMMERCIALES / UX

- 5-3-2** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

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

5-4/ Aspect des toitures

- 5-5-1** En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

5-4-2 REGLE COMPLEMENTAIRE

Les toitures à un pan sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures terrasses non végétalisées ne doivent pas engendrer de surchauffe (ex : toiture sombre) et ne peuvent présenter un aspect réfléchissant.

Toutefois, pour les **extensions** et/ou **annexes accolées**, un seul pan pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration.

Les toitures à un pan pourront être autorisées si elles se situent à un niveau inférieur par rapport à l'acrotère, de telle façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

5-5/ Aspect des clôtures

- 5-5-1** Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des dispositifs à claire voie de forme simple. Les clôtures pleines ne sont autorisées ou exigées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à l'occupation du sol (dispositif anti-bruit par exemple). Dans ce cas, les murs en maçonnerie de pierres apparentes, ou de matériaux compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

- 5-5-2** Les clôtures, y compris les portails, seront d'une hauteur maximum de 2 m.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

- 5-5-3** En cas de clôture de la parcelle face à la voirie principale, celle-ci est traitée en cohérence avec les dispositifs de clôture voisins.

ARTICLE UX6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS



Se référer complémentairement à l'article DG6 du Titre 3 du présent règlement.

Règles quantitatives

- L'équivalent d'au moins **20 %** de la surface du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) doit être traitée en **espaces éco-aménagés**.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

ACTIVITES COMMERCIALES / UX

ARTICLE UX7- stationnement

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés



Se référer directement à l'article DG7 du Titre 3 du présent règlement.



Rappel de l'article L111-19-1 du Code de l'urbanisme :

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux



Se référer directement à l'article DG7 du Titre 3 du présent règlement.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX8 – desserte par les voies publiques ou privées



Se référer directement à l'article DG8 du Titre 3 du présent règlement.

ARTICLE UX9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



Se référer directement à l'article DG9 du Titre 3 du présent règlement.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

STATION DE FLAINE / UF

SECTEUR UF : SECTEUR URBAIN SPÉCIALISÉ CORRESPONDANT À LA STATION DE FLAINE

Caractère de la zone :

Le secteur UF correspond aux secteurs constructibles de la station de Flaine, au niveau du front de neige.



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au Titre 1 (préambule réglementaire), au Titre 2 (définitions) et au Titre 3 (dispositions générales) pour connaître les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

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



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement à l'article DG1 et à l'article DG2 du Titre 3 du présent règlement (dispositions générales).

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

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

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

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

		UF
HABITATION		
	Logement	C
Conditions :		
> se référer à l'article 3-1		
	Hébergement	A
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	I
	Restauration	I

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

STATION DE FLAINE / UF

	UF
Commerce de gros	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
Hôtel	C
Conditions : > Seule l'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination « hôtel » est autorisée. > Pour les constructions existantes à destination (en tout ou partie) d'hôtel : le changement de destination des surfaces de plancher « hôtel » est interdit > Est aussi autorisé le changement de destination des surfaces de plancher existantes vers la sous-destination « hôtel ».	
Autre hébergement touristique	A
Cinéma	A
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
Salles d'art et de spectacles	A
Equipements sportifs	A
Autres équipements recevant du public	I
Lieu de culte	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	I
Entrepôts	I
Bureau	A
Centre de congrès et d'exposition	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	I
Exploitation forestière	I

Rappel sur la notion de locaux accessoires à une activité principale :

- La restauration est autorisée uniquement comme activité annexe à une destination principale autorisée. En tout état de cause, leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation ne devront pas induire de nuisances pour le voisinage et devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Les bureaux desservant les destinations autorisées dans la zone sont autorisés de fait car réputés de la même destination.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

STATION DE FLAINE / UF

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

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

Usages des sols et natures d'activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle ;
- 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 pour une durée de plus de 3 mois ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'aménagement d'un golf ;

ARTICLE UF3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

Tout programme de logement devra comporter la totalité de la surface de plancher de logement générée à usage de logements aidés.



Le logement « aidé » comprend :

- **Le locatif social**
- **Le locatif conventionné**
- **Le locatif intermédiaire**
- **Le Bail Réel Solidaire (BRS)**
- **Le logement locatif non conventionné sous gestion publique ou para-publique pour des résidences principales ou des résidences à vocation d'emploi, telles que prévues à l'article L631-16-1 du code de la construction et de l'habitation**

3-2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public



Se référer complémentairement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-1-5 REGLE ALTERNATIVE

Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de **2 m** vis-à-vis des limites actuelles ou future des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Se référer complémentairement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-2-2 REGLE ALTERNATIVE

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

Cette disposition ne s'applique pas :

- sur la limite commune entre deux constructions accolées : dans ce cas une implantation en limite est autorisée.
- Aux annexes accolées et/ou non accolées à la construction principal

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

4-3-1 Aucune règle n'est imposée aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4-3-2 REGLE GENERALE

Lorsque deux constructions principales (y compris annexes accolées) ne sont pas mitoyennes, la distance minimale entre constructions principales, y compris annexes accolées, implantées sur un même terrain est au moins égale à 6 m.

4-4/ Hauteur



Se référer complémentairement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-4-1 La hauteur n'est pas réglementée pour les sous-destinations :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

STATION DE FLAINE / UF

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

4-4-2 REGLE GENERALE POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée en considération de l'environnement général et des nécessités d'architecture propre au groupe ou à l'ensemble considéré.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE UF5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Se référer complémentairement à l'article DG5 du Titre 3 du présent règlement.

5-1/ Implantation par rapport au terrain

5-1-1 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
- Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

5-1-2 Concernant les murs de remblais ou de soutènement :

- Hauteur de 1,50m maximum
- Possibilité de murs successifs éloignés de 1 m minimum

Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de remblais ou de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité.

Dans tous les cas, l'ouvrage présentera un traitement fini.

5-2/ Aspect des matériaux

Les matériaux utilisés pour le traitement de l'enveloppe des constructions perceptibles depuis l'espace public devront présenter un aspect fini.

5-3/ Aspect des façades

5-3-1 Les formes et les dimensions des ouvertures, les proportions entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

5-3-2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

STATION DE FLAINE / UF

compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

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

5-4/ Aspect des toitures

5-5-1 Les toitures devront s'intégrer dans leur environnement urbain. Ainsi, le caractère architectural déjà engagé, devra être poursuivi de façon à former un ensemble de haute qualité esthétique.

5-4-2 REGLE COMPLEMENTAIRE N°1

Toutefois, les extensions latérales (majorant l'emprise au sol) des constructions existantes non destinées à être démolies peuvent être réalisées en toiture à un pan et/ou en toiture terrasse, à condition de s'intégrer à l'architecture générale de la construction, de représenter moins de 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

5-4-2 REGLE COMPLEMENTAIRE N°2

Les constructions, surélévations ou reconstructions peuvent être réalisées :

- En partie en toiture à un pan à condition de s'intégrer à l'architecture générale de la construction.
- En toiture-terrasse, dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale de la construction. Elles devront être directement accessibles pour un usage de balcon, de terrasse ou de stationnement. Les toitures-terrasses d'une hauteur strictement inférieure à 3,50 m ne seront pas comptabilisées dans ce calcul.

Concernant les toitures terrasses autorisées, les parties des toitures terrasses surplombées par une toiture ou partie de toiture à deux pans sont exclues du calcul du pourcentage indiqué.

Les surélévations ou reconstructions d'un bâtiment disposant d'une toiture à un pan et dont le faîtage est mitoyen d'un bâtiment disposant également d'une toiture à un pan et qui n'est pas destiné à être démolis, peuvent être réalisées en totalité en toiture à un pan

5-5/ Aspect des clôtures

5-5-1 Les clôtures seront constituées par des haies végétales à l'exception de celles qui sont implantées pour des raisons de sécurité.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences ligneuses locales et variées (voir les recommandations en annexe au présent règlement).

5-5-2 Les clôtures, y compris les portails, seront d'une hauteur maximum de 2 m.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

5-5-3 En cas de clôture de la parcelle face à la voirie principale, celle-ci est traitée en cohérence avec les dispositifs de clôture voisins.

SECTEURS URBAINS SPÉCIALISÉS

STATION DE FLAINE / UF

ARTICLE UF6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS



Se référer complémentairement à l'article DG6 du Titre 3 du présent règlement.

Règles quantitatives

- L'équivalent d'au moins **20 %** de la surface du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) doit être traitée en **espaces éco-aménagés**.

ARTICLE UF7- stationnement

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés



Se référer directement à l'article DG7 du Titre 3 du présent règlement.

7-1-1 **REGLE ALTERNATIVE**

- Pour les logements, il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux



Se référer directement à l'article DG7 du Titre 3 du présent règlement.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UF8 – desserte par les voies publiques ou privées



Se référer directement à l'article DG8 du Titre 3 du présent règlement.

ARTICLE UF9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



Se référer directement à l'article DG9 du Titre 3 du présent règlement.

ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES OAP : 1AU (INDICEE)

TITRE 6

ZONES A URBANISER

1AU (INDICÉES) ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Caractère de la zone :

Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour chaque zone 1AU.

Dès lors que les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans une zone 1AUB2 s'appliquera le règlement de la zone UB2).



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au Titre 1 (préambule réglementaire), au Titre 2 (définitions) et au Titre 3 (dispositions générales) pour connaître les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES OAP : 1AU (INDICEE)

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



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentirement à l'article DG1 et à l'article DG2 du Titre 3 du présent règlement (dispositions générales).

ARTICLE 1AU1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

ARTICLE 1AU2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

2-1/ Règle générale

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

2-3/ Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Préalable : dans tous les cas, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone 1AU est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble comprenant la totalité du périmètre de l'OAP.

Toutefois, lorsque l'OAP le précise expressément :

- Une ouverture par tranches fonctionnelles est possible, dans les conditions définies par l'OAP
- Une ouverture au coup par coup est possible, dans les conditions définies par l'OAP.

De plus, les OAP contiennent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones est différée dans le temps (se référer directement aux OAP).

ARTICLE 1AU3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES OAP : 1AU (INDICEE)

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

4-4/ Hauteur

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

4-5/ Emprise au sol

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

ARTICLE 1AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

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

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

ARTICLE 1AU7- stationnement

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES OAP : 1AU (INDICEE)

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU8 – desserte par les voies publiques ou privées

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

ARTICLE 1AU9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Voir les règles de la zone urbaine correspondante.

ZONE AGRICOLE : A

TITRE 7

ZONES AGRICOLES

A : ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone :

La zone A correspond à des zones agricoles, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ainsi, les constructions nouvelles à usage de logement sont interdites excepté cas particuliers décrits à l'article 2.3.

La zone A correspond à des zones agricoles, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :

- **Les Secteur A : correspondant aux espaces agricoles**
- **Les secteurs AA, correspondant aux alpages**



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au Titre 1 (préambule réglementaire), au Titre 2 (définitions) et au Titre 3 (dispositions générales) pour connaître les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

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



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement à l'article DG1 et à l'article DG2 du Titre 3 du présent règlement (dispositions générales).

ARTICLE A1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

1-1/ Règle générale hors secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée

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

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

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

ZONE AGRICOLE : A

		A	AA
HABITATION			
	Logement	C	
Seuls sont autorisés : > L'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes et présentant une surface de plancher minimale de 50 m² à la date d'approbation du PLUiHM, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 60 m² de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires. Concernant les annexes, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m² peuvent avoir au maximum: - deux annexes d'une superficie cumulée de 40 m² d'emprise au sol et une hauteur maximum de 4m ; - une piscine. Ces annexes et piscine devront soit être accolées au bâtiment principal, soit être implantées à 10 m maximum de la construction principale à usage d'habitation. Toutefois, cette distance peut être supérieure pour les seuls garages dans les terrains dont la pente est supérieure à 10% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte. Les panneaux solaires au sol sont également autorisés en plus des deux annexes, uniquement s'ils sont implantés à 10 m au plus du bâtiment principal et sur une emprise inférieure à 20 m². De plus, leur hauteur est limitée à 1,80 m. > Dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, et comme bâtiment d'intérêt au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination vers l'habitation, sous réserves : - qu'il 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, - que la construction ait été régulièrement édifiée.			
	Hébergement	I	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
	Artisanat et commerce de détail	I	
	Restauration	C	
> Sont uniquement autorisés les fermes-auberges, à condition d'être aménagés dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.			
	Commerce de gros	I	

ZONE AGRICOLE : A

	A	AA
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	
Hôtel	I	
Autres hébergements touristiques	C	I
> Sont uniquement autorisés les gîtes, les fermes-auberges, à condition d'être aménagés dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.		
Cinéma	I	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	
> Sont autorisés les travaux, constructions et installations : - nécessaires à la prévention contre les risques naturels et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site, - nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la maintenance ou la modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques, (exemples d'installations d'intérêt collectif : réseaux, stations de transformation d'électricité., stations de pompage, réservoirs d'eau, stations de traitement des eaux usées, postes de refoulement ou de relevage d'effluents, etc... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques), et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site. > Les installations techniques type antennes de télécommunication sont autorisées uniquement si liées à l'amélioration du service d'intérêt général (lutte contre les zones blanches, amélioration du débit, ...). Ainsi, l'implantation d'une nouvelle antenne sur une zone déjà couverte par le très haut débit ne sera pas autorisée.		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
Salles d'art et de spectacles	I	
Equipements sportifs	I	
Lieu de culte	I	

ZONE AGRICOLE : A

	A	AA
Autres équipements recevant du public	I	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE		
Industrie	I	
Entrepôt	I	
Bureau	I	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	
Centre de congrès et d'exposition	I	
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE		
Exploitation agricole	C	C

Conditions en secteur A :

Seuls sont autorisés, sous réserves de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux, la voirie et d'une localisation adaptée au site :

- les constructions et installations à destination agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
- les points de transformation, de conditionnement et de vente des produits de l'exploitation agricole, à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolés à l'un de ces bâtiments, et dans ce dernier cas, sous réserve de ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher. Toutefois, en cas de construction d'un nouveau bâtiment agricole, un point de transformation, de conditionnement et de vente des produits de l'exploitation agricole pourra être prévu au sein de la construction nouvelle, sous réserve de ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher.
- Les **logements** destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sont sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Il n'est admis qu'un seul logement par exploitation agricole intégré ou accolé au(x) bâtiment(s) d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers.
 - La surface de plancher affectée au logement ne devra pas excéder 80 m² par exploitation.
 - Le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants.
 - La voie d'accès du logement doit être commune avec celle de l'exploitation.
 - Les annexes aux logements existants (accolées ou non) sont admises aux conditions cumulatives suivantes :
 - 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m.
 - Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments.
 - En cas de piscine, elles doivent être implantées à moins de 5 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.

ZONE AGRICOLE : A

	A	AA
sous réserve d'une intégration soignée. Dans le secteur AA uniquement, seuls sont autorisés les équipements pastoraux nécessaires à la protection des troupeaux contre la prédation sont autorisés dans la limite de 15 m².		
Exploitation forestière		I

1-2/ Règles applicables aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée :

1-2-1 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR AX1, CORRESPONDANT AU CIRCUIT-GLACE

À travailler

1-2-2 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR AX2, CORRESPONDANT A UN PROJET DE DIVERSIFICATION TOURISTIQUE HIVER-ETE

À travailler

1-2-3 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR AX3, CORRESPONDANT AUNE ACTIVITE INDUSTRIELLE ISOLEE (ROUTE DU PONT ROUGE)

À travailler

ARTICLE A2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

2-1/ Règle générale hors secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée

Sont interdits les usages des sols et natures d'activités autres :

- Que ceux nécessaires aux services publics (y compris les infrastructures) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Que ceux définis à aux articles A1 et A2.

2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières hors secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée

Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
- Ils participent à l'amélioration de l'exploitation agricole, sous réserve d'être **en mesure de justifier auprès des autorités compétentes de la nature et des volumes des terres utilisées et de l'utilisation de ces terres pour des impératifs de valorisation des terres agricoles et de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide. De plus, un suivi agronomique et une remise en état agricole des terres est obligatoire. Le potentiel agricole attendu après aménagement doit être supérieur à celui préexistant. L'enfouissement et de dépôt de déchets inertes sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets inertes à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme des matières fertilisantes ou supports de cultures.**
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les

ZONE AGRICOLE : A

aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).

- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

Aucun remblai ne sera autorisé en EBC.

Les panneaux solaires au sol sont interdits, excepté si lié à une habitation existante dans les conditions fixées à l'article A1.

ARTICLE A3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

Sans objet.

3-2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public



Se référer complémentairement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-1-5 REGLE PARTICULIERE N°1

Pour les annexes non accolées uniquement : s'implantent avec un retrait minimal de 3 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques).

4-1-6 REGLE DE RETRAIT VIS-A-VIS DES ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

Le retrait des constructions (y compris les piscines) vis-à-vis de l'axe des routes départementales est de 18 m par rapport à l'axe des RD hors agglomération.

Toutefois, ces retraits spécifiques ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Se référer directement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4-4/ Hauteur



Se référer directement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-4-1 La hauteur n'est pas règlementée pour les sous-destinations :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

4-4-2 REGLE GENERALE POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

La **hauteur** des nouvelles constructions agricoles n'est pas limitée mais doit être adaptée à l'usage.

ZONE AGRICOLE : A

4-4-3 REGLE GENERALE POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau entre tout point de la sablière principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 7 m. Cette hauteur maximum est portée à 8 m à l'acrotère en cas de toiture plate.

Les aménagements de **combles** sont autorisés.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Se référer complémentairement à l'article DG5 du Titre 3 du présent règlement.

5-1/ Implantation par rapport au terrain

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes. Les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

En outre :

- Les bâtiments agricoles de grande longueur s'implantent parallèlement aux courbes de niveau et minimisent remblais et déblais.
- Les constructions agricoles ne sont pas implantées sur un point haut à forte covisibilité.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion d'une construction existante à son environnement et notamment son adaptation au terrain pourront être demandées pour l'obtention d'un permis de construire.

La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 1,50 m. Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité. Pour autant l'ouvrage présentera un traitement fini.

5-2/ Aspect des matériaux

Non règlementé.

5-3/ Aspect des façades

Non règlementé.

5-4/ Aspect des toitures

Les teintes des toitures à pans ne devront pas contraster de par leur teinte ou leur pouvoir réfléchissant avec celles existantes et respecter le nuancier annexé au règlement.

Les toitures métalliques des constructions agricoles devront être de teinte sombre et en harmonie avec les

ZONE AGRICOLE : A

toitures environnantes.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné, notamment vis-à-vis d'une forte pente ou sur un mur pignon.

Les toits en forme de pyramide ou pointe de diamant sont interdits. Ainsi, le linéaire du faitage principal devra être égal au moins à 30% du linéaire de la plus grande façade du bâtiment.

Les toitures plates sont autorisées lorsqu'elles répondent à l'une des conditions suivantes :

- Toitures-terrasses accessibles rattachées aux logements et locaux.
- Toitures végétalisées, sous réserve de présenter une épaisseur de substrat de 0,30 cm minimum (se référer à l'OAP thématique A / Action 3 / objectif 3).
- Toitures des équipements publics et d'intérêt collectif.

5-5/ Aspect des clôtures

Pour les exploitations agricoles : les clôtures doivent être de type agricole (piquets bois avec fil métal) et d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Pour les autres constructions : se référer au règlement applicable au secteur UP.

ARTICLE A6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS



Se référer directement à l'article DG6 du Titre 3 du présent règlement.

ARTICLE A7- stationnement



Se référer directement à l'article DG7 du Titre 3 du présent règlement.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A8 – desserte par les voies publiques ou privées



Se référer directement à l'article DG8 du Titre 3 du présent règlement.

ARTICLE A9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



Se référer directement à l'article DG9 du Titre 3 du présent règlement.

ZONE NATURELLE : N

TITRE 8

ZONES NATURELLES

N : ZONE NATURELLE

Caractère de la zone :

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Cette zone comprend :

- **Secteur Ne : secteur correspondant aux équipements soumis à risques naturels**
- **Secteur Nec : secteur correspondant à une activité de caravanage**
- **Secteur Nj : secteur correspondant aux parcs et jardins**
- **Secteurs Nc : secteur correspondant aux sites de carrières**
- **Secteurs Nm : secteur correspondant aux plateformes de recyclage de matériaux**
- **Secteur Nr : secteur correspondant au stockage de matériaux inertes**
- **Secteurs Nv : secteur correspondant au stockage de véhicules existant à Balme**
- **Secteur Nf : secteur de front de neige, accueillant des activités ski et hors ski à Flaine**
- **Secteur Nl : secteur correspond au circuit glace de Flaine**
- **Secteur Np : secteur accueillant des aires de stationnement aérien sur la station de Flaine**



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au Titre 1 (préambule réglementaire), au Titre 2 (définitions) et au Titre 3 (dispositions générales) pour connaître les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.

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



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement à l'article DG1 et à l'article DG2 du Titre 3 du présent règlement (dispositions générales).

ARTICLE N1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

1-1/ Règles applicables hors secteurs Nc, Nm, Nv, Np et secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée :

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous

ZONE NATURELLE : N

conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

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

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

	N	NE	NJ	NEc	Nf
HABITATION					
Logement	C	I	I	I	I
Seuls sont autorisés : > L'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes et présentant une surface de plancher minimale de 50 m² à la date d'approbation du PLUiHM, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 60 m² de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires. Concernant les annexes, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m² peuvent avoir au maximum: - deux annexes d'une superficie cumulée de 40 m² d'emprise au sol et une hauteur maximum de 4m ; - une piscine. Les bassins des piscines sont limités à une emprise de 24 m². Ces annexes et piscine devront soit être accolées au bâtiment principal, soit se situer être implantées à 10 m maximum de la construction principale à usage d'habitation. Toutefois, cette distance peut être supérieure pour les seuls garages dans les terrains dont la pente est supérieure à 10% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte. Les panneaux solaires au sol sont également autorisés en plus des deux annexes, uniquement s'ils sont implantés à 10 m au plus du bâtiment principal et sur une emprise inférieure à 20 m². De plus, leur hauteur est limitée à 1,80 m. > Dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme et comme bâtiment d'intérêt au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination vers l'habitation, 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, que la construction ait été régulièrement édifiée.					
Hébergement	I	I	I	I	I

ZONE NATURELLE : N

	N	NE	NJ	NEc	Nf
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail	I		I	I	I
Restauration	C		I	I	I
> Sont uniquement autorisés les fermes-auberges, à condition d'être aménagés dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.					
Commerce de gros	I		I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I		I	I	C
En secteur Nf :					
> Sont autorisés les points de vente liés au fonctionnement du domaine skiable.					
Hôtel	I		I	I	I
Autres hébergements touristiques	C	I	I	C	I
En secteur N :					
> Sont uniquement autorisés les gîtes, les fermes-auberges, à condition d'être aménagés dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.					
En secteur Nec :					
> Sont uniquement autorisés les aménagements à usage d'activité de camping et caravanage. Aucune construction, même annexe à l'activité, ne sera autorisée.					
Cinéma	I		I	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	C	A	I	I	C
> Seules sont autorisées les constructions liées au fonctionnement du domaine skiable, en conformité avec les dispositions du Titre VII (dispositions générales) du présent règlement.					
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	A	I	I	C
> Sont autorisées les constructions liées au fonctionnement du domaine skiable, en conformité avec les dispositions du Titre VII (dispositions générales) du présent règlement.					
> Sont autorisés les travaux, constructions et installations :					
- nécessaires à la prévention contre les risques naturels et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et					

ZONE NATURELLE : N

	N	NE	NJ	NEc	Nf
pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site,					
- nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la maintenance ou la modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques, (exemples d'installations d'intérêt collectif : réseaux, stations de transformation d'électricité., stations de pompage, réservoirs d'eau, stations de traitement des eaux usées, postes de refoulement ou de relevage d'effluents etc... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques), et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site.					
> Les installations techniques type antennes de télécommunication sont autorisées uniquement si liées à l'amélioration du service d'intérêt général (lutte contre les zones blanches, amélioration du débit, ...).					
Ainsi, l'implantation d'une nouvelle antenne sur une zone déjà couverte par le très haut débit ne sera pas autorisée.					
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		I	I	I
Salles d'art et de spectacles	I		I	I	I
Equipements sportifs	I	A	A	I	C
En secteur Nls :					
> Seuls sont autorisés les équipements récréatifs, sportifs et de loisirs au vu des activités hors ski, autres que des constructions, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation du site et qu'ils n'entravent pas la pratique du ski.					
Lieu de culte	I		I	I	I
Autres équipements recevant du public	I		I	I	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE					
Industrie	I		I	I	I
Entrepôt	I		I	I	I
Bureau	I		I	I	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I		I	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I		I	I	I
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE					

ZONE NATURELLE : N

	N	NE	NJ	NEc	Nf
Exploitation agricole	I		I	I	I
Exploitation forestière	A		I	I	I

1-2/ Règles applicables aux secteurs Nc :

Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol sont autorisées lorsqu'elles sont liées à la délivrance d'une autorisation au titre de l'article L.515-1 du code de l'environnement.

Ces secteurs sont aussi susceptibles d'être étudiés pour le stockage de terres dans le cadre d'une procédure ISDI le cas échéant.

1-3/ Règles applicables aux secteurs Nr :

Sont uniquement autorisés :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) relevant de la rubrique 2760 : Installation de stockage de déchets inertes (ISDI),
- en lien avec l'ISDI, des installations temporaires de tri, de concassage et criblage de matériaux inertes, relevant des rubriques 2515 et 2517 au titre de la réglementation des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE), uniquement durant la durée d'exploitation de l'ISDI.

Un retour à un usage agricole avec un suivi agronomique sont obligatoires.

1-4/ Règles applicables aux secteurs Nm :

A compléter

1-5/ Règles applicables aux secteurs Nv :

Sont uniquement autorisés :

- Les dépôts de véhicules,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) relevant de la rubrique 286 (stockage de métaux) et de la rubrique 2963 (dépôt de pneumatique usagés).

1-6/ Règles applicables aux secteurs Np :

Sont uniquement autorisés les aménagements liés aux aires de stationnement en aérien. Aucune construction n'est autorisée.

ZONE NATURELLE : N

1-7/ Règles applicables aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée :

1-7-1 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR NX1, CORRESPONDANT AU CAFE DE BALME

Seules sont autorisées la destination « commerces et services ».

Seule l'extension limitée à +20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette extension ne devra pas être en co-visibilité directe avec la route départementale.

La hauteur des extensions est limitée à 4 m à la sablière. Toutefois, la réalisation d'escalier à l'air libre est autorisée jusqu'à 7 m.

Aucune modification de la toiture existante est autorisée, excepté pour l'isolation de la toiture par l'extérieur.

1-7-2 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR NX2, CORRESPONDANT A L'HOTEL-RESTAURANT DE BALME

Seules sont autorisées les sous-destinations :

- « restauration »
- « hôtel »
- « autre hébergement touristique »

Seule l'extension limitée à +20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est autorisée.

La hauteur des extensions est limitée à 7 m à la sablière.

Aucune modification de la toiture existante est autorisée, excepté pour l'isolation de la toiture par l'extérieur.

1-7-3 REGLE APPLICABLE AU SECTEUR NX3, CORRESPONDANT A UN RESTAURANT D'ALTITUDE EXISTANT A FLAINE

Seule la sous-destinations « restauration » est autorisée.

Seules sont autorisées les extensions des restaurants d'altitude existants dans les conditions cumulatives suivantes :

- D'assurer une bonne intégration à l'environnement ;
- Qu'il s'agisse d'une extension limitée à +20% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- Dans la limite d'une surface de plancher totale de ladite extension limitée de 500 m² maximum sous réserve

Soit que cette extension soit autorisée plus de 10 ans après la déclaration d'achèvement des travaux du restaurant existant,

Soit que la surface de plancher totale existante et légalement édifiée additionnée à celle projetée ne dépasse pas 500 m² de surface de plancher.

ZONE NATURELLE : N

ARTICLE N2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

2-1/ Règle générale hors secteurs Nv, Nc et Nm

Sont interdits les usages des sols et natures d'activités autres :

- Que ceux nécessaires aux services publics (y compris les infrastructures) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Que ceux définis à aux articles N1 et N2.

2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières, hors secteurs Nv, Nc et Nm

Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol).
 - Ils participent à la diversification de l'activité agricole, sous réserve d'être **en mesure de justifier auprès des autorisés compétentes de la nature des déchets utilisés et de l'utilisation de ces déchets pour des impératifs de valorisation des terres agricoles et de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide. De plus, un suivi et une remise en état agricole des terres est obligatoire. L'enfouissement et de dépôt de déchets sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme des matières fertilisantes ou supports de cultures.**
 - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
 - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
 - Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...).
 - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
- Ils sont rendus nécessaires en application d'un Plan de Prévention des Risques.

Aucun remblai ne sera autorisé en EBC.

Les panneaux solaires au sol sont interdits, excepté :

- si lié à une habitation existante dans les conditions fixées à l'article N1.
- Ou s'ils sont implantés en secteur Ne.

2-3/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières, en secteur Nv uniquement

Seuls sont autorisés les dépôts et le stockage de véhicules.

ARTICLE N3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public



Se référer complémentairement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-1-5 REGLE PARTICULIERE N°1

Pour les annexes non accolées uniquement : s'implantent avec un retrait minimal de 3 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques).

4-1-6 REGLE DE RETRAIT VIS-A-VIS DES ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

Le retrait des constructions (y compris les piscines) vis-à-vis de l'axe des routes départementales est de 18 m par rapport à l'axe des RD hors agglomération.

Toutefois, ces retraits spécifiques ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Se référer directement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4-4/ Hauteur



Se référer complémentairement à l'article DG4 du Titre 3 du présent règlement.

4-4-1 La hauteur n'est pas règlementée pour les sous-destinations :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

4-4-2 REGLE GENERALE POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

La **hauteur** des nouvelles constructions agricoles n'est pas limitée mais doit être adaptée à l'usage.

4-4-3 REGLE GENERALE POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau entre tout point de la sablière principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 7 m. Cette hauteur maximum est portée à 8 m à l'acrotère en cas de toiture plate.

Les aménagements de **combles** sont autorisés.

4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Se référer complémentairement à l'article DG5 du Titre 3 du présent règlement.

5-1/ Implantation par rapport au terrain

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes. Les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

En outre :

- Les bâtiments agricoles de grande longueur s'implantent parallèlement aux courbes de niveau et minimisent remblais et déblais.
- Les constructions agricoles ne sont pas implantées sur un point haut à forte covisibilité.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion d'une construction existante à son environnement et notamment son adaptation au terrain pourront être demandées pour l'obtention d'un permis de construire.

La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 1,50 m. Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité. Pour autant l'ouvrage présentera un traitement fini.

5-2/ Aspect des matériaux

Non règlementé.

5-3/ Aspect des façades

Non règlementé.

5-4/ Aspect des toitures

Les teintes des toitures à pans ne devront pas contraster de par leur teinte ou leur pouvoir réfléchissant avec celles existantes et respecter le nuancier annexé au règlement.

Les toitures métalliques des constructions agricoles devront être de teinte sombre et en harmonie avec les

ZONE NATURELLE : N

toitures environnantes.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné, notamment vis-à-vis d'une forte pente ou sur un mur pignon.

Les toits en forme de pyramide ou pointe de diamant sont interdits. Ainsi, le linéaire du faitage principal devra être égal au moins à 30% du linéaire de la plus grande façade du bâtiment.

Les toitures plates sont autorisées lorsqu'elles répondent à l'une des conditions suivantes :

- Toitures-terrasses accessibles rattachées aux logements et locaux.
- Toitures végétalisées, sous réserve de présenter une épaisseur de substrat de 0,30 cm minimum (se référer à l'OAP thématique A / Action 3 / objectif 3).
- Toitures des équipements publics et d'intérêt collectif.

5-5/ Aspect des clôtures

Pour les exploitations agricoles : les clôtures doivent être de type agricole (piquets bois avec fil métal) et d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Pour les autres constructions : se référer au règlement applicable au secteur UP.

ARTICLE N6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS



Se référer directement à l'article DG6 du Titre 3 du présent règlement.

ARTICLE N7- stationnement



Se référer directement à l'article DG7 du Titre 3 du présent règlement.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N8 – desserte par les voies publiques ou privées



Se référer directement à l'article DG8 du Titre 3 du présent règlement.

ARTICLE N9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



Se référer directement à l'article DG9 du Titre 3 du présent règlement.