

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

**MEGEVE**

PLAN LOCAL D'URBANISME



**megève**

**REGLEMENT ECRIT**

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| PLU APPROUVE                | 21 MARS 2017      |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 | 12 DECEMBRE 2017  |
| DECLARATION DE PROJET N°1   | 25 JUIN 2018      |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 | 04 SEPTEMBRE 2018 |
| DECLARATION DE PROJET N°2   | 09 OCTOBRE 2018   |
|                             |                   |

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 09 octobre 2018, approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de MEGEVE.

  
Le Maire,  
Catherine JULLIEN-BRECHES



**PIECE  
N° 3-3**

## SOMMAIRE

|  |             |
|--|-------------|
| <b>PREAMBULE</b>   | <b>p.4</b>  |
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</b>   | <b>p.5</b>  |
| ▪ <b>Zone UH</b> , à vocation dominante d'habitat, composée des secteurs <b>UH1c, UH1t, UH2, UH3 et UH3p</b> | <b>p.6</b>  |
| ▪ <b>Zone UE</b> , à vocation spécifique d'équipements publics et d'intérêt collectifs                       | <b>p.18</b> |
| ▪ <b>Zone UT</b> , à vocation spécifique d'activités d'hébergement touristique                               | <b>p.25</b> |
| ▪ <b>Zone UX</b> , à vocation spécifique d'activités économiques artisanales et de bureaux                   | <b>p.33</b> |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU"</b>                              | <b>p.40</b> |
| ▪ <b>Zone AUH</b> , à vocation dominante d'habitat, à court et moyen terme.                                  | <b>p.41</b> |
| ▪ <b>Zone AUT</b> , à vocation dominante d'hébergement touristique, à court et moyen terme.                  | <b>p.51</b> |
| ▪ <b>Zone 2AU</b> , à vocation dominante d'habitat, à long terme.  | <b>p.59</b> |
| <b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"</b>  | <b>p.63</b> |
| ▪ <b>Zone A</b> , dont le secteur <b>Aa</b>  | <b>p.64</b> |
| <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"</b>  | <b>p.74</b> |
| ▪ <b>Zone N</b> , dont le secteur <b>N1s</b> , et le <b>STECAL</b>   | <b>p.75</b> |
| <b>ANNEXES</b>   | <b>p.85</b> |

## PREAMBULE

**En application de l'article L.123.1.5 du Code de l'Urbanisme** (désigné ci-après "CU"), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MEGEVE comporte un ...

*"règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121.1 du CU, qui peuvent, notamment, comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".*

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

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

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

### DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

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

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones à urbaniser : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

**TITRE I :****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE UH

### A TITRE INFORMATIF

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

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

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

#### **Pour la densité autorisée :**

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

#### **Pour les fonctions autorisées :**

- un indice « c », favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines, particulièrement le commerce.
- un indice « t », favorisant la mixité des fonctions urbaines nécessaires à l'animation des secteurs de fronts de neige, particulièrement le commerce.

#### **Pour les sensibilités environnementales et paysagères :**

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

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

- **un secteur UH1c**, couvrant le centre-ville et ses abords immédiats,
- **un secteur UH1t**, couvrant les secteurs de front de neige de la commune, et pour les secteurs de Rochebrune et du Jaillet, leur lien urbain avec le centre-ville,
- **un secteur UH2**, couvrant pour l'essentiel, les abords du centre-ville, le plat du Jaillet, les secteurs de Rochebrune et du Mont d'Arbois,
- **un secteur UH3**, couvrant pour l'essentiel, les coteaux du Jaillet, quelques abords du centre-ville et de Rochebrune, le plateau du Mont d'Arbois et ses coteaux,
- **un secteur UH3p**, couvrant les hameaux et groupements de constructions situés sur les coteaux du Jaillet et du plateau du Mont d'Arbois au sein des espaces agricoles et naturels.

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

### **Article.1.UH**

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **1.1 Dans l'ensemble de la zone UH :**

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

##### **1.2 Uniquement dans les secteurs UH3, UH3p et le secteur UH2 uniquement pour les tènements fonciers non limitrophes à la section Nord de la RD 1212 :**

- les constructions et installations à usage commercial à l'exception de celles autorisées à l'article.2.UH ci-après.

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

- toute extension des constructions existantes ne répondant pas aux conditions définies à l'article.2.UH ci-après.
- toute démolition des constructions existantes ne répondant pas aux conditions définies à l'article.2.UH ci-après.

##### **1.4 Le long des LINEAIRES POUR LA DIVERSITE COMMERCIALE :**

- au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, vers une destination autre que commerciale et artisanale de détail et de proximité.

##### **1.5 Dans les secteurs D'INTERET ECOLOGIQUE :**

- toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

##### **1.6 Dans les secteurs de DOMAINE SKIABLE :**

- toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

### **Article.2.UH**

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### **2.1 Dans l'ensemble de la zone UH :**

- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et que leur hauteur maximum n'excède pas par rapport au terrain naturel 1 m pour les exhaussements et 2 m pour les affouillements. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.
- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou au bon ordonnancement des quartiers environnants dont la vocation dominante est l'habitat, et dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de SDP.

- les constructions et installations à usage commercial à condition que cet usage ait vocation de restaurant, d'hôtel ou de résidence hôtelière,
- les constructions et installations annexes, dans la mesure où elles constituent des garages, réserves, abris ou des locaux techniques, barbecues, bassins d'agrément, fours à pain,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (ex : muret, four à pain, grenier, calvaire,...) doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h. article 1.

**2.2 Uniquement dans les secteurs UH1c, UH1t et le secteur UH2 uniquement pour les tènements fonciers limitrophes à la section Nord de la RD 1212 :**

- les constructions et installations à usage commercial, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de SDP.

**2.3 Uniquement pour les parcelles cadastrées à la section AA sous les numéros 161 et 297 classées en zone UH1c :**

- les constructions à destination de commerce.

**2.4 Dans les périmètres de MIXITE SOCIALE au sein des secteurs UH1c et UH2 :**

- toute opération de réhabilitation, extension ou construction nouvelle à usage d'habitat doit comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux (le nombre de logements aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur).

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

- l'extension des constructions existantes, uniquement pour les constructions relevant du patrimoine architectural de villégiature et celles relevant du centre historique de Megève telles qu'identifiées au règlement graphique (pièce 3-2 du PLU).
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- toute démolition d'une construction existante menaçant de ruine et présentant un danger pour la sécurité publique, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R 421-26 à R 421-29 du CU. Pour les constructions situées dans le périmètre du centre-ville historique de Megève, la délivrance d'un permis de démolir peut être autorisée pour d'autres critères, notamment afin de favoriser le renouvellement urbain.

**2.6 Dans les secteurs D'INTERET ECOLOGIQUE :**

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

**2.7 Dans les secteurs DE DOMAINE SKIABLE :**

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

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.UH

ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Dispositions concernant les raccordements aux voies publiques :

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

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

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

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

#### 3.2 Dispositions concernant les accès et la voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toutefois, la pente des accès nouveaux, ne peut pas excéder 14%.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### Article.4.UH

DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

#### 4.2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

#### 4.3 Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

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

- dans le secteur UH2 : 30%,
- dans le secteur UH3 : 40%,



- dans le secteur UH3p : 60%.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les tènements fonciers déjà bâtis en cas de réhabilitation des constructions existantes.

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

#### 4.4 Électricité, téléphone et télédistribution :

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

## Article.5.UH

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

## Article.6.UH

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UH :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

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

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1212,
- de 18 m par rapport à l'axe de la RD 309A.

#### 6.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UH :

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

- dans le secteur UH1c, toute ou partie d'au moins une des constructions et installations (y compris les constructions annexes) doit être implantée entre 0 et 5 m,
- dans les secteurs UH1t, UH2, UH3 et UH3p, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 3 m. L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), dans les cas suivants :
  - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - rampes d'accès aux stationnements enterrés,
  - ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
  - aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes d'une largeur maximum de 0,30 m par rapport à la façade existante et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, peuvent déroger aux dispositions du présent article à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

<sup>1</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

**Article.7.UH****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UH :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Dans le cas de construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen les constructions doivent être édifiées :

- dans l'alignement de celles existantes en ordre continu, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement,
- en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré)<sup>2</sup>,
- les façades sur rue de constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade.

**7.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UH :**

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

- **dans les secteurs UH1c, UH1t et pour les extensions des CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : 3 m,
- **dans les secteurs UH2, UH3 et UH3p** : 4 m.

L'implantation entre 0 m et les reculs exigés ci-dessus par rapport aux limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- rampes d'accès aux stationnements enterrés,
- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes d'une largeur maximum de 0,30 m par rapport à la façade existante et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

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

La distance mesurée horizontalement entre nus de façades de deux constructions, doit être au minimum de :

- **dans le secteur UH2** : 4 m,
- **dans les secteurs UH3 et UH3p** : 8 m.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions annexes.

<sup>2</sup> On se référera aux schémas illustrant l'implantation en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, figurant en annexe

**Article.9.UH**

EMPRISE AU SOL

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

- dans les secteurs UH1c et UH1t,
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le Coefficient d'Emprise au Sol de toutes autres constructions et installations ne doit pas dépasser :

- dans le secteur UH2 : 0,40
- dans le secteur UH3 : 0,25
- dans le secteur UH3p : 0,15

**Article.10.UH**

HAUTEUR MAXIMALE

**10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UH :**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :

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

La hauteur maximum des bâtiments est mesurée entre tout point situé sur la ligne de faitage la plus haute de l'ensemble immobilier indivisible, projeté sur le point le plus bas du terrain fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet, pris dans le périmètre d'emprise au sol au droit des façades (hors balcons) dudit ensemble immobilier indivisible.

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

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture conformément au décret du 15 juin 2016 n°2016-802. En outre, dans le cadre de toute isolation ou réfection de toiture, un soin particulier est demandé pour donner lisibilité en rives d'une épaisseur de toit tenue au plus près de l'existant ou au maximum à 0,25 m sur une profondeur en sous face d'au moins 0,25 m.

**10.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UH :**

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus doit, en premier lieu s'intégrer à l'environnement bâti existant et en second lieu, ne pas excéder :

- dans le secteur UH1t : 16 m
- dans le secteur UH2 : 13 m
- dans les secteurs UH3 et UH3p : 9 m

Pour le secteur UH1c, la hauteur des constructions et installations n'est pas réglementée mais doit être adaptée à l'environnement bâti.

Pour les **CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, la hauteur existante doit être conservée sauf en cas de réfection de toiture pour isolation thermique.

**Article.11.UH**

ASPECT EXTÉRIEUR

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

**11.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UH concernant les constructions :**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux

pluviales, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.1.b et 11.1.c. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

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

- pour toute réhabilitation et/ou extension d'une construction existante, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

**Au sein de l'ENSEMBLE BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL du centre-ville historique de Megève :**

- pour toute construction et installation, il est demandé de se reporter aux dispositions de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

Les dispositions des paragraphes 11.1.b et 11.1.c ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

**a. Implantation et volume**

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

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

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

**b. Aspect des façades**

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

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

L'utilisation de teintes monochromatiques pour les enduits, les bois et parements en façades est interdite.

Les vérandas sont interdites.

**c. Aspect des toitures :**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant être positionnés en toiture, et intégrés en majeure partie dans le plan du pan de la toiture concernée.

Les ouvertures dans le plan du pan de la toiture considérée sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 3% de la surface totale de la toiture à pans de la construction, que leur mise en place soit inscrite dans le sens de la hauteur, et que leur dimension unitaire n'excède pas environ 0,90 m par 1,10 m.

En référence aux ardoises grises de la région et aux tavaillons de bois, 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.

Les toitures plates sont autorisées dans le cas d'éléments de jonction entre deux constructions à toiture à pans.

La transformation d'une toiture plate en toiture terrasse est interdite.

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

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

## **11.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UH concernant les constructions :**

### **a. Implantation et volume :**

#### **Dans les secteurs UH1t et UH2 :**

- tout volume d'une construction nouvelle qui comprendrait une façade de plus de 250 m<sup>2</sup> doit être composé de plusieurs volumes apparents. Ces derniers doivent être distingués par des différences de gabarit, d'alignement des éléments de façades, complétés éventuellement par une diversification dans la répartition des matériaux.

#### **Dans les secteurs UH2, UH3 et UH3p,**

- dans le cas d'une construction nouvelle ou d'extensions d'une construction existante, le rapport entre la hauteur maximum telle que définie à l'article 10 et la longueur de la façade pignon (hors éléments de débord) des constructions principales doit être au maximum de 0,65.

### **b. Aspect des façades :**

#### **Dans le secteur UH1c :**

- un équilibre entre minéralité (pierre, enduits,...) et utilisation du bois doit être recherché en fonction de l'environnement bâti du projet de construction.

#### **Dans les secteurs UH1t, UH2, UH3 et UH3p :**

- les façades des constructions doivent être réalisées à partir de l'usage d'un ou deux matériaux en plus du bois non peint.
- un équilibre entre minéralité et utilisation du bois doit être recherché en fonction de la localisation géographique et de l'étagement du projet sur le territoire communal.

### **c. Aspect des toitures :**

#### **Dans le secteur UH1c :**

- les toitures doivent être en harmonie avec celles du centre-ville historique de Megève,
- les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées en toiture à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence avec la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré.

#### **Dans les secteurs UH1t, UH2, UH3 et UH3p :**

- toute construction doit être couverte par une toiture principale à deux pans, sans accident de toiture, sans trouée de toiture, sans découpes, sans angle coupé. Les toitures multi pans sont interdites.
- la pente des toitures à pans doit être supérieure à 35 %.

#### **Dans les secteurs UH1t et UH2 :**

- dans le cas de l'extension significative d'une construction existante (d'une profondeur supérieure ou égale à 3 m par rapport au nu de la façade existante considérée), si le projet impose que la toiture de la partie de la construction en extension se raccorde perpendiculairement sur un des pans de la toiture principale existante, la hauteur au faîtage de cette extension ne pourra pas excéder 9 m. Il n'est admis qu'une extension de cette forme par construction.

## **11.3 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UH concernant les clôtures**

Sur les coteaux extérieurs au centre-ville, les clôtures sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Le cas échéant, leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

#### **11.4 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UH concernant les clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées d'éléments à clairevoie comportant 50% de surface vide par mètre linéaire d'une hauteur maximum de 1,60 m.

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

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

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

## **Article.12.UH**

## **STATIONNEMENT**

### **12.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UH :**

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

**Uniquement dans le secteur UH1c**, en cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

### **12.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UH concernant le stationnement des véhicules automobiles :**

#### **a. Pour les constructions à usage d'habitation :**

Il est exigé au minimum et pour toute opération de :

- 1 à 2 logements :
  - **dans l'ensemble de la zone UH et ses périmètres** : 2 places par logement.
- plus de 2 logements :
  - **dans le secteur UH1c** : 1 place de stationnement par logement + 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 75 % intégrées dans le volume de la construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la surface de plancher totale des constructions existantes au sein de l'**ENSEMBLE BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** du centre historique de Megève, y compris en cas de changement de destination, s'il est démontré que ces dispositions sont de nature à porter atteinte à l'intégrité architecturale, urbaine et paysagère du centre-ville historique, ou en cas d'impossibilité d'accessibilité automobile.

- **dans le secteur UH2** : 2 places de stationnement par logement dont au moins 75 % intégrées dans le volume de la construction. Il n'est accepté plus de 2 portes de garage en RDC par construction, et les places extérieures de stationnement devant ces portes sont interdites.
- **dans les secteurs UH3 et UH3p** : 2 places de stationnement par logement, dont au moins 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction.

**A l'exception du secteur UH1c**, dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur extérieure par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place.

Dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

**b. Pour les constructions à usage d'hébergement touristique :**

Il est exigé au minimum 1 place par chambre ou par unité d'hébergement touristique et du personnel saisonnier.

**c. Pour les constructions à usage de commerce :**

Dans le secteur UH1c, le stationnement n'est pas règlementé.

**Dans le secteur UH1t et le secteur UH2 uniquement pour les tenements fonciers limitrophes à la section Nord de la RD 1212**, il est exigé une aire de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de vente du commerce considéré.

**d. Pour toute autre construction :**

Le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

**12.3 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UH concernant le stationnement des deux roues :**

Il est exigé au minimum :

- pour toute construction ou opération de 4 logements et plus, un local spécifique facile d'accès correspondant au minimum à 1 m<sup>2</sup> par logement,
- pour toutes autres constructions ou opération, le stationnement doit être adapté aux besoins du projet de construction.

**Article.13.UH**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

**13.1 Espaces Boisés Classés**

Sans objet.

**13.2 Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

**a. Dispositions générales à l'ensemble de la zone UH :**

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

Pour toute construction ou opération de plus de 12 logements, un ou des espaces collectifs (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être aménagés et organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

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

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

Les plantations de hautes tiges (supérieures à 2 m) disposées en murs rideaux, sont interdites. Les plantations de hautes tiges ne pourront être plantées à moins de 5 m des limites séparatives.

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

L'emploi d'enrochements pour le soutènement des terres est interdit.

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

#### **b. Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UH :**

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, ni en cas d'implantation de construction annexe.

La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- dans le secteur UH2 : 30%,
- dans le secteur UH3 : 40%,
- dans le secteur UH3p : 60%.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article.14.UH**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

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

#### **Article.15.UH**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

#### **Article.16.UH**

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.



## CHAPITRE 2 : LA ZONE UE

### A TITRE INFORMATIF

---

A l'appui des orientations du PADD, **la zone UE** concerne des espaces déjà urbanisés de la commune à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

Ainsi, **la zone UE** se répartit sur plusieurs sites, aux lieudits suivants : "Megève", "Plaine d'Arly", "Fabord", "Le Calvaire", "Le Replat", "Vériaz" et "Les Combettes".

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article.1.UE****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dans la zone UE et ses périmètres :**

- les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après sont interdites.

**Article.2.UE****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 Dans l'ensemble de la zone UE :**

- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

**2.2 Dans les secteurs D'INTERET ECOLOGIQUE :**

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

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article.3.UE****ACCES ET VOIRIE****3.1 Dispositions concernant les raccordements aux voies publiques :**

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

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

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

- une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

**3.2 Dispositions concernant les accès et la voirie :**

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

**Article.4.UE****DESERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

**4.2 Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

**4.3 Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

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

**4.4 Électricité, téléphone et télédistribution :**

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

**Article.5.UE****CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**Article.6.UE****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UE-:**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>3</sup>.

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1212,
- de 18 m par rapport à l'axe de la RD 309A.

**6.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UE :**

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

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

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

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes d'une largeur maximum de 0,30 m par rapport à la façade existante et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, peuvent déroger aux dispositions du présent article à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

**Article.7.UE****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UE :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

**7.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UE :**

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul minimum de 3 m.

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- rampes d'accès aux stationnements enterrés,

<sup>3</sup> On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes d'une largeur maximum de 0,30 m par rapport à la façade existante et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

## **Article.8.UE**

### **IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations est libre.

## **Article.9.UE**

### **EMPRISE AU SOL**

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

## **Article.10.UE**

### **HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur maximale des constructions et installations n'est pas réglementée compte-tenu des contraintes spécifiques de fonctionnement des constructions ou des équipements autorisés dans la zone.

## **Article.11.UE**

### **ASPECT EXTÉRIEUR**

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

### **11.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UE concernant les constructions :**

#### **a. Implantation et volume :**

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

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

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

#### **b. Aspect des façades :**

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

#### **c. Aspect des toitures :**

Les toitures ne sont pas réglementées, mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent

des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

### **11.2 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UE concernant les clôtures :**

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

## **Article.12.UE**

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

## **Article.13.UE**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

### **13.1 Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2 Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

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

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

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

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

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> On se référera aux schémas illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

**SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.UE**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

**Article.16.UE**

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 : LA ZONE UT

### A TITRE INFORMATIF

---

A l'appui des orientations du PADD, **la zone UT** concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation d'activités touristiques principalement à usage d'hébergement, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

Ainsi, **la zone UT** se répartit sur plusieurs sites, aux lieudits "Champs de Corps", "Les Lots", "Boby", "Le Gollet", "Megève", "Fabord", "La Mouille", "Mavarin", "Grenand d'en Bas", "La Cry", "Sur Le Calvaire", "Le Gollet".

En outre, il est distingué **un secteur UT-oap8** au lieudit "Dessous le Calvaire", faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le but de mettre en œuvre une opération d'hébergement touristique accompagnée de ses services et de logements du personnel.



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

- les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après sont interdites.

**Article.2.UT****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 Dans l'ensemble de la zone UT :**

- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions ou installations, à condition qu'elles soient à usage d'hébergement touristique, de commerce, d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont destinées au logement du personnel.
- les constructions et installations annexes, dans la mesure où elles constituent des garages, réserves, abris ou des locaux techniques, barbecues, bassins d'agrément, fours à pain,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (ex : muret, four à pain, grenier, calvaire,...) doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h. article 1.

**2.2 Dans les secteurs D'INTERET ECOLOGIQUE :**

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

**2.3 Dans les secteurs DE DOMAINE SKIABLE :**

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

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article.3.UT****ACCES ET VOIRIE****3.1 Dispositions concernant les raccordements aux voies publiques :**

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

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

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

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

**3.2 Dispositions concernant les accès et la voirie :**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toutefois, la pente des accès nouveaux, ne peut pas excéder 14%.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

**Article.4.UT****DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

**4.2 Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

**4.3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

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

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

#### **4.4 Électricité, téléphone et télédistribution :**

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

### **Article.5.UT**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **Article.6.UT**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UT :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

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

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1212,
- de 18 m par rapport à l'axe de la RD 309A.

#### **6.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UT :**

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

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

- **le secteur UT-oap8,**
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- rampes d'accès aux stationnements enterrés,
- ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes d'une largeur maximum de 0,30 m par rapport à la façade existante et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, peuvent déroger aux dispositions du présent article à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

**Article.7.UT****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UT :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

**7.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UT :**

Les constructions et installations, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul minimum de 3 m.

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- rampes d'accès aux stationnements enterrés,
- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes d'une largeur maximum de 0,30 m par rapport à la façade existante et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

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

L'implantation des constructions et installations est libre.

**Article.9.UT****EMPRISE AU SOL**

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

**Article.10.UT****HAUTEUR MAXIMALE****10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UT :**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :

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

La hauteur maximum des bâtiments est mesurée entre tout point situé sur la ligne de faîtage la plus haute de l'ensemble immobilier indivisible, projeté sur le point le plus bas du terrain fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet, pris dans le périmètre d'emprise au sol au droit des façades (hors balcons) dudit ensemble immobilier indivisible.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur UT-oap8, pour lequel la hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir de la ligne de pente constituée entre le niveau des limites des emprises publiques amont et aval, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère hors

tout. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

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

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture conformément au décret du 15 juin 2016 n°2016-802. En outre, dans le cadre de toute isolation ou réfection de toiture, un soin particulier est demandé pour donner lisibilité en rives d'une épaisseur de toit tenue au plus près de l'existant ou au maximum à 0,25 m sur une profondeur en sous face d'au moins 0,25 m.

## 10.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UT :

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus doit, en premier lieu s'intégrer à l'environnement bâti existant et en second lieu, ne pas excéder 16 m.

**Pour les CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, la hauteur existante doit être conservée sauf en cas de réfection de toiture pour isolation thermique.

## Article.11.UT

ASPECT EXTÉRIEUR

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

### 11.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UT concernant les constructions :

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

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

- pour toute réhabilitation et/ou extension d'une construction existante, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

**Au sein de l'ENSEMBLE BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL du centre-ville historique de Megève :**

- pour toute construction et installation, il est demandé de se reporter aux dispositions de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

Les dispositions des paragraphes 11.1.b et 11.1.c ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

#### a. Implantation et volume

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

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

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

#### b. Aspect des façades

Les façades ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes

et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

### **c. Aspect des toitures**

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

#### **11.2 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UT concernant les clôtures :**

Sur les coteaux extérieurs au centre-ville, les clôtures sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Le cas échéant, leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

#### **11.3 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UT concernant les clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées d'éléments à clairevoie comportant 50% de surface vide par mètre linéaire d'une hauteur maximum de 1,60 m.

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

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

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

## **Article.12.UT**

### **STATIONNEMENT**

#### **12.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UT :**

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

#### **12.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UT concernant le stationnement des véhicules automobiles :**

Il est exigé au minimum :

- 1 place par chambre ou unité d'hébergement,
- 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant,
- 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces.

Pour toute autre construction, il doit être adapté aux besoins de l'opération

#### **12.3 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UT concernant le stationnement des deux roues :**

Le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

### **Article.13.UT**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

#### **13.1 Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

#### **13.2 Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

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

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

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

Les plantations de hautes tiges (supérieures à 2 m) disposées en murs rideaux, sont interdites. Les plantations de hautes tiges ne pourront être plantées à moins de 5 m des limites séparatives.

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

L'emploi d'enrochements pour le soutènement des terres est interdit.

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

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

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article.14.UT**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

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

### **Article.15.UT**

#### **PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

### **Article.16.UT**

#### **INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 4 : LA ZONE UX

### A TITRE INFORMATIF

---

A l'appui des orientations du PADD, la **zone UX** concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation d'activités économiques principalement à usage industriel et artisanal de production, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

Ainsi, la **zone UX** se répartit sur cinq sites, aux lieudits "Pautex", "Sous le Villard", "Vériaz", "La Grand' Fontaine" et "Le Cruet".



**SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article.1.UX****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dans l'ensemble de la zone UX :**

- les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après sont interdites.

**Article.2.UX****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 Dans l'ensemble de la zone UX :**

- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.
- les constructions ou installations, à condition qu'elles soient à usage d'activités industrielle, artisanale de production, de bureau, d'entrepôt, de restaurant d'entreprise, d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
  - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ou le secteur considéré (gardiennage,...),
  - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité, et leur surface de plancher ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup> et 25% de la SDP totale du bâtiment abritant l'activité.
- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, ainsi que leur extension limitée à 20% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

**2.2 Dans les secteurs D'INTERET ECOLOGIQUE :**

- les constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques),

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article.3.UX**

ACCES ET VOIRIE

**3.1 Dispositions concernant les raccordements aux voies publiques :**

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

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

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

- une pente inférieure ou égale à 3 %, sur une longueur d'au moins 8 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

**3.2 Dispositions concernant les accès et la voirie :**

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

**Article.4.UX**

DESERTE PAR LES RESEAUX

**4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

**4.2 Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

**4.3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

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

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

**4.4 Électricité, téléphone et télédistribution :**

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

**Article.5.UX**

## CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

**Article.6.UX**

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

**6.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UX :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

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

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1212,
- de 18 m par rapport à l'axe de la RD 309A.

**6.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UX :**

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

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

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

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes d'une largeur maximum de 0,30 m par rapport à la façade existante et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, peuvent déroger aux dispositions du présent article à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

**Article.7.UX**

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

**7.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UX :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

**7.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UX :**

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul minimum de 3 m.

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- rampes d'accès aux stationnements enterrés,
- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes d'une largeur maximum de 0,30 m par rapport à la façade existante et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

## **Article.8.UX**

### **IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations est libre.

## **Article.9.UX**

### **EMPRISE AU SOL**

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

## **Article.10.UX**

### **HAUTEUR MAXIMALE**

### **10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UX :**

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

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

La hauteur maximum des bâtiments est mesurée entre tout point situé sur la ligne de faitage la plus haute de l'ensemble immobilier indivisible, projeté sur le point le plus bas du terrain fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet, pris dans le périmètre d'emprise au sol au droit des façades (hors balcons) dudit ensemble immobilier indivisible.

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

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture conformément au décret du 15 juin 2016 n°2016-802.

### **10.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UX :**

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus doit, en premier lieu s'intégrer à l'environnement bâti existant et en second lieu, ne pas excéder 12 m.

## **Article.11.UX**

### **ASPECT EXTÉRIEUR**

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

### **11.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UX concernant les constructions :**

#### **b. Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par

leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

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

#### **c. Aspect des façades :**

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

#### **d. Aspect des toitures :**

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

#### **11.2 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UX concernant les clôtures :**

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

### **Article.12.UX**

#### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

### **Article.13.UX**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

#### **13.1 Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

#### **13.2 Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

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

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

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

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

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

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

L'emploi d'enrochements pour le soutènement des terres est interdit.

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

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article.14.UX**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

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

#### **Article.15.UX**

**PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

#### **Article.16.UX**

**INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

<sup>5</sup> On se référera aux schémas illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

**TITRE II :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE AUH

### A TITRE INFORMATIF

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

A l'appui des orientations du PADD et de la zone UH, **la zone AUH** se compose de 5 secteurs, chacun faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), aux seins desquels sont introduites des dispositions de nature à promouvoir la mixité sociale et typologique du logement.

Ainsi, sont distingués :

- **les secteurs AUH-oap2 et AUH-oap3** respectivement aux lieudits "Les Retornes" et "La Contamine",
- **le secteur AUH-oap5** au lieudit "La Mottaz", et en outre qui doit promouvoir une opération performante en matière d'écoconstruction et éco-aménagement,
- **le secteur AUH-oap6** au lieudit "Vériaz Est", et en outre qui doit promouvoir la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif.

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



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

### **Article.1.AUH**

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **1.1 Dans l'ensemble de la zone AUH :**

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

##### **1.2 Dans les secteurs D'INTERET ECOLOGIQUE :**

- toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

### **Article.2.AUH** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### **2.1 Dans l'ensemble de la zone AUH :**

- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et que leur hauteur maximum n'excède pas par rapport au terrain naturel 1 m pour les exhaussements et 2 m pour les affouillements. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.
- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou au bon ordonnancement des quartiers environnants dont la vocation dominante est l'habitat.
- les constructions et installations à usage commercial à condition que cet usage ait vocation de restaurant, d'hôtel ou de résidence hôtelière.
- les constructions et installations annexes, dans la mesure où elles constituent des garages, réserves, abris ou des locaux techniques, barbecues, bassins d'agrément, fours à pain.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (ex : muret, four à pain, grenier, calvaire,...) doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h. article 1.

##### **2.2 Dans les périmètres de MIXITE SOCIALE couvrant l'ensemble des secteurs de la zone AUH :**

- toute opération nouvelle d'habitat doit comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux (le nombre de logements aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur).

##### **2.3 Dans les secteurs D'INTERET ECOLOGIQUE :**

- les constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques),

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

#### **2.4 Conditions d'urbanisation :**

- l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs de la zone AUH est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement foncier de chaque secteur considéré.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article.3.AUH****ACCES ET VOIRIE****3.1 Dispositions concernant les raccordements aux voies publiques :**

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

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

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

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

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

**3.2 Dispositions concernant les accès et la voirie :**

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toutefois, la pente des accès nouveaux, ne peut pas excéder 14%.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

**Article.4.AUH****DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

**4.2 Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

### 4.3 Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables en pleine terre correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, et doit être au minimum de 30%.

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

### 4.4 Électricité, téléphone et télédistribution :

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

## Article.5.AUH

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

## Article.6.AUH

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

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

#### 6.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUH :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>6</sup>.

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1212,
- de 18 m par rapport à l'axe de la RD 309A.

#### 6.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone AUH :

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

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

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

<sup>6</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

**Article.7.AUH****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

**7.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUH :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

**7.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone AUH :**

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines une distance minimum de 3 m.

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- rampes d'accès aux stationnements enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

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

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

L'implantation des constructions et installations est libre sous réserve de la prise en compte des principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré

**Article.9.AUH****EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le Coefficient d'Emprise au Sol de toute autre construction ou installation ne doit pas dépasser 0,30.

**Article.10.AUH****HAUTEUR MAXIMALE**

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

**10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUH :**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :

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

La hauteur maximum des bâtiments est mesurée conformément aux dispositions de l'OAP définissant la forme urbaine, dans le périmètre de laquelle le projet est situé.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les escaliers d'accès aux sous-sols des constructions. (...)

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

### **10.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone AUH :**

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus doit, en premier lieu s'intégrer à l'environnement bâti existant et en second lieu, ne pas excéder 13 m.

## **Article.11.AUH**

### **ASPECT EXTÉRIEUR**

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

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

### **11.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUH concernant les constructions :**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.1.b et 11.1.c. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes 11.1.b et 11.1.c ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

#### **a. Implantation et volume**

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

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

Le rapport entre la hauteur maximum telle que définie à l'article 10 et la longueur de la façade pignon (hors éléments de débord) des constructions principales doit être au maximum de 0,65.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

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

#### **b. Aspect des façades**

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

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

L'utilisation de teintes monochromatiques pour les enduits, les bois et parements en façades est interdite.

Les vérandas sont interdites.

#### **c. Aspect des toitures :**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant être positionnés en toiture, et intégrés en majeure partie dans le plan du pan de la toiture concernée.

Les ouvertures dans le plan du pan de la toiture considérée sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 3% de la surface totale de la toiture à pans de la construction, que leur mise en place soit inscrite dans le sens de la hauteur, et que leur dimension unitaire n'excède pas environ 0,90 m par 1,10 m.

En référence aux ardoises grises de la région et aux tavaillons de bois, 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.

Les toitures plates sont autorisées dans le cas d'éléments de jonction entre deux constructions à toiture à pans.

La transformation d'une toiture plate en toiture terrasse est interdite.

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

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

### **11.1 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone AUH concernant les constructions :**

#### **a. Implantation et volume :**

Tout volume d'une construction nouvelle qui comprendrait une façade de plus de 250 m<sup>2</sup> doit être composé de plusieurs volumes apparents. Ces derniers doivent être distingués par des différences de gabarit, d'alignement des éléments de façades complétés éventuellement par une diversification dans la répartition des matériaux.

Dans le cas d'une construction nouvelle, le rapport entre la hauteur maximum telle que définie à l'article 10 et la longueur de la façade pignon (hors éléments de débord) des constructions principales doit être au maximum de 0,65.

#### **b. Aspect des façades :**

Les façades des constructions doivent être réalisées à partir de l'usage d'un ou deux matériaux en plus du bois non peint.

Un équilibre entre minéralité (pierre, enduits,...) et utilisation du bois doit être recherché en fonction de la localisation géographique et de l'étagement du projet sur le territoire communal.

#### **c. Aspect des toitures :**

Toute construction doit être couverte par une toiture principale à deux pans, sans accident de toiture, sans trouée de toiture, sans découpes, sans angle coupé. Les toitures multi pans sont interdites.

La pente des toitures à pans doit être supérieure à 35 %.

Dans le cas de l'extension significative d'une construction existante (d'une profondeur supérieure ou égale à 3 m par rapport au nu de la façade existante considérée), si le projet impose que la toiture de la partie de la construction en extension se raccorde perpendiculairement sur un des pans de la toiture principale existante, la hauteur au faîtage de cette extension ne pourra excéder 9 m. Il n'est admis qu'une extension de cette forme par construction.

### **11.2 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUH concernant les clôtures**

Sur les coteaux extérieurs au centre-ville, les clôtures sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Le cas échéant, leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

### 11.3 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone AUH concernant les clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'éléments à clairevoie comportant 50% de surface vide par mètre linéaire d'une hauteur maximum de 1,60 m.

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

## Article.12.AUH

### STATIONNEMENT

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

### 12.4 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUH :

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

### 12.5 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone AUH concernant le stationnement des véhicules automobiles :

#### a. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au minimum et pour toute opération de :

- 1 à 2 logements : 2 places par logement
- plus de 2 logements : 2 places de stationnement par logement dont au moins 75 % intégrées dans le volume de la construction. Il n'est accepté plus de 2 portes de garage en RDC par construction, et les places extérieures de stationnement devant ces portes sont interdites.

Dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur extérieure par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place,

Dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,

#### b. Pour toute autre construction :

Le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

### 12.6 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone AUH concernant le stationnement des deux roues :

Il est exigé au minimum :

- pour toute construction ou opération de 4 logements et plus, un local spécifique facile d'accès correspondant au minimum à 1 m<sup>2</sup> par logement,
- pour toutes autres constructions ou opération, le stationnement doit être adapté aux besoins du projet de construction.

## Article.13.AUH

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

### 13.1 Espaces Boisés Classés :

Sans objet.



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

**a. Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUH :**

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

Toute opération doit comporter des espaces verts correspondant à un minimum de 30% des espaces libres de toute construction.

Pour toute construction ou opération de plus de 12 logements, un ou des espaces collectifs (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être aménagés et organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

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

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

Les plantations de hautes tiges (supérieures à 2 m) disposées en murs rideaux, sont interdites. Les plantations de hautes tiges ne pourront être plantées à moins de 5 m des limites séparatives.

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

L'emploi d'enrochements pour le soutènement des terres est interdit.

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

**b. Dispositions particulières à l'ensemble de la zone AUH :**

La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 30%.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article.14.AUH**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

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

**Article.15.AUH**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

**Article.16.AUH**

INFRASTRUCTURES DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : LA ZONE AUT

### A TITRE INFORMATIF

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

En outre; il est distingué, à l'appui des orientations du PADD et de la zone UT, 2 secteurs, chacun faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ainsi, sont distingués :

- **le secteur AUT-oap1**, au lieudit "Megève", à vocation d'hébergement hôtelier accompagné de ses activités connexes et services,
- **le secteur AUT-oap7**, au lieudit "Vériaz Ouest", à vocation d'hébergement hôtelier et de résidence de tourisme accompagnés de leurs services,

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

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

- les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après sont interdites.

**Article.2.AUT OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 Dans l'ensemble de la zone AUT :**

- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions ou installations, à condition qu'elles soient à usage d'hébergement touristique, de commerce, d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont destinées au logement du personnel.
- les constructions et installations annexes, dans la mesure où elles constituent des garages, réserves, abris ou des locaux techniques, barbecues, bassins d'agrément, fours à pain,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

**2.2 Dans les secteurs D'INTERET ECOLOGIQUE :**

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

**2.3 Conditions d'urbanisation :**

- l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs de la zone AUT est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement foncier de chaque secteur considéré.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article.3.AUT****ACCES ET VOIRIE****3.1 Dispositions concernant les raccordements aux voies publiques :**

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

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

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

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

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

**3.2 Dispositions concernant les accès et la voirie :**

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toutefois, la pente des accès nouveaux, ne peut pas excéder 14%.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

**Article.4.AUT****DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

**4.2 Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

### 4.3 Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

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

La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 25%.

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

### 4.4 Électricité, téléphone et télédistribution :

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

## Article.5.AUT

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

## Article.6.AUT

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

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

### 6.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUT :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>7</sup>.

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1212,
- de 18 m par rapport à l'axe de la RD 309A.

### 6.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone AUT :

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

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

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

<sup>7</sup> On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

**Article.7.AUT****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

**7.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUT :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

**7.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone AUT :**

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines une distance minimum de 3 m.

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- rampes d'accès aux stationnements enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

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

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

L'implantation des constructions et installations est libre.

**Article.9.AUT****EMPRISE AU SOL**

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

- **dans le secteur AUT-oap1,**
- pour celles à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le Coefficient d'Emprise au Sol pour toutes autres constructions et installations ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur AUT-oap7, 0,40.**

**Article.10.AUT****HAUTEUR MAXIMALE**

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

**10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUT :**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :

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

La hauteur maximum des bâtiments est mesurée conformément aux dispositions de l'OAP définissant la forme urbaine, dans le périmètre de laquelle le projet est situé.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

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

### **10.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone AUT :**

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

- dans le secteur AUT-oap1, 19 m
- dans le secteur AUT-oap7, 13 m

## **Article.11.AUT**

### **ASPECT EXTÉRIEUR**

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

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

### **11.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUT concernant les constructions :**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.1.b et 11.1.c. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes 11.1.b et 11.1.c ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

#### **a. Implantation et volume**

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

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

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

#### **b. Aspect des façades**

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

#### **c. Aspect des toitures :**

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

### **11.2 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUT concernant les clôtures**

Sur les coteaux extérieurs au centre-ville, les clôtures sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Le cas échéant, leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

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

### **11.3 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone AUT concernant les clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées d'éléments à clairevoie comportant 50% de surface vide par mètre linéaire d'une hauteur maximum de 1,60 m.

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

## **Article.12.AUT**

### **STATIONNEMENT**

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

### **12.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone AUT :**

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

### **12.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone AUT concernant le stationnement des véhicules automobiles :**

Il est exigé au minimum :

- 1 place pour deux chambres ou deux unités d'hébergement, incluant le logement affecté au personnel,
- 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant,
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces.

Pour toute autre construction, il doit être adapté aux besoins de l'opération

### **12.3 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone AUT concernant le stationnement des deux roues :**

Le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

## **Article.13.AUT**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

### **13.1 Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2 Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

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



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

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

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

Les plantations de hautes tiges (supérieures à 2 m) disposées en murs rideaux, sont interdites. Les plantations de hautes tiges ne pourront être plantées à moins de 5 m des limites séparatives.

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

L'emploi d'enrochements pour le soutènement des terres est interdit.

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

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article.14.AUT**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

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

#### **Article.15.AUT**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

#### **Article.16.AUT**

INFRASTRUCTURES DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## CHAPITRE 1 : LA ZONE 2AU

### A TITRE INFORMATIF

---

**La zone 2AU** concerne un secteur à caractère naturel et agricole de la commune, situé au lieu-dit "La Contamine", destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Cette zone ne remplit pas favorablement l'ensemble des critères nécessaires pour une ouverture dans de bonnes conditions, en l'état, à l'urbanisation (présence, en périphérie immédiate de voies publiques, en capacités suffisantes ou programmées à court ou moyen terme). Cette zone demeure inconstructible dans le cadre du PLU, jusqu'à une modification ou une révision de ce dernier modifiant le zonage afférent.

A l'appui des orientations du PADD, la zone 2AU a d'ores et déjà une vocation principale d'habitat de moyenne densité, en vue du confortement et de la diversification de l'offre en logement et du développement de la mixité sociale de l'habitat, en réponse aux objectifs définis dans le cadre du PADD du PLU.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article.1.2AU****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1.1 Dans l'ensemble de la zone 2AU :**

- les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après sont interdites.

**Article.2.2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 Dans l'ensemble de la zone 2AU :**

- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et que leur hauteur maximum n'excède pas par rapport au terrain naturel 1 m pour les exhaussements et 2 m pour les affouillements. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

### Article.6.2AU

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

##### 6.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone 2AUH :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>8</sup>.

##### 6.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone 2AUH :

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations, doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### Article.7.2AU

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 7.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone 2AUH :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

##### 7.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone 2AUH :

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines une distance minimum de 4 m.

L'implantation entre 0 et 4 m par rapport aux limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

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

### Article.11.2AU

#### ASPECT EXTÉRIEUR

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

<sup>8</sup> On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

**Les articles 12.2AU à 16.2AU ne sont pas règlementés.**

**TITRE III :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE A

### ARTICLE LIMINAIRE

---

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

**Au sein de la zone A**, à l'appui des orientations du PADD, est distingué un **secteur Aa**, à vocation de gestion des sites d'alpages.

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

- les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après sont interdites.

**Article.2.A****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 Dans la zone A, le secteur Aa et pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires :
  - à la prévention contre les risques naturels,
  - au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la maintenance ou la modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques),
- les exhaussements et les affouillements de sol à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
  - qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone,
  - et à l'exception de ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2),
- les clôtures dans les conditions des dispositions des articles 11.A et 13.A.



## 2.2 Dans la zone A :

- sous réserves de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux, la voirie et d'une localisation adaptée au site :
  - les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères précisés au rapport de présentation (Pièce 1 du PLU),
  - les gîtes, les chambres d'hôtes, les fermes-auberges, à condition d'être aménagés dans une construction existante, sous réserves de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de disposer d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments, et dans ce dernier cas sous réserve de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les constructions à usage de local de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :
  - que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
  - que le local n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de surface taxable, soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ce local de surveillance ne pouvant être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants).
- les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle ou d'enseignement public.
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20% de la surface taxable de la construction existante, sans que cette extension n'excède 40 m<sup>2</sup> de surface taxable, à l'échéance du PLU, et sous réserves que :
  - elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

## 2.3 Dans le secteur Aa :

- sous réserves de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie et d'une localisation adaptée au site, les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole ou pastorale, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement.

## 2.4 Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- toute démolition d'une construction existante menaçant de ruine et présentant un danger pour la sécurité publique, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.
- tous travaux dans le cadre d'un aménagement autorisé (sécurisation de carrefour, élargissement de voirie,...) ayant pour effet de détruire un élément de paysage (ex : muret, four à pain, grenier, calvaire,...) doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h. article 1.

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

- la restauration, la reconstruction, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes, lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle agricole saisonnière, à conditions :
  - que ladite extension n'excède pas 30% de la surface de plancher existante avec une surface maximum de 60 m<sup>2</sup>, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
  - que les travaux poursuivent un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard,

- que leur alimentation en eau potable soit possible par le réseau public ou par une source répondant aux normes de salubrité publique.

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

## **2.6 Dans les secteurs D'INTERET PAYSAGER, secteurs D'INTERET ECOLOGIQUE et les CORRIDORS ECOLOGIQUES :**

- les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires :
  - à la prévention contre les risques naturels,
  - au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public,...

...et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques),
- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole pastorale ou forestière, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune,
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les **ESPACES BOISES CLASSES** sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages agricoles, et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques, et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2),
  - les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.A et 13.A,
  - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

## **2.7 Dans les secteurs DE DOMAINE SKIABLE :**

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

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article.3.A****ACCÈS ET VOIRIE****3.1 Dispositions concernant les raccordements aux voies publiques :**

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

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

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

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

**3.2 Dispositions concernant les accès et la voirie :**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

**Article.4.A****DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****4.1 Alimentation en eau potable :**

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

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

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

**4.2 Assainissement des eaux usées :**

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

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

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

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

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

### 4.3 Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

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

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

### 4.4 Électricité, téléphone et télédistribution :

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

## Article.5.A

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

## Article.6.A

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone A :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

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

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1212,
- de 18 m par rapport à l'axe de la RD 309A.

#### 6.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone A :

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- **pour l'extension des CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE.**

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes d'une largeur maximum de 0,30 m par rapport à la façade existante et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, peuvent déroger aux dispositions du présent article à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

**Article.7.A****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITE DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES****7.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone A :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

**7.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone A :**

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul minimum de 3 m.

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes d'une largeur maximum de 0,30 m par rapport à la façade existante et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

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

L'implantation des constructions et installations est libre.

**Article.9.A****EMPRISE AU SOL**

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

**Article.10.A****HAUTEUR MAXIMALE****10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone A :**

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

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

La hauteur maximum des bâtiments est mesurée entre tout point situé sur la ligne de faîtage la plus haute de l'ensemble immobilier indivisible, projeté sur le point le plus bas du terrain fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet, pris dans le périmètre d'emprise au sol au droit des façades (hors balcons) dudit ensemble immobilier indivisible.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture conformément au décret du 15 juin 2016 n°2016-802.

**Dispositions particulières à l'ensemble de la zone A :**

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

- pour les bâtiments agricoles professionnels : 12 m.
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : 9 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

Pour les **CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** et les **CHALETs D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE**, la hauteur existante doit être conservée sauf en cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture conformément au décret du 15 juin 2016 n°2016-802. En outre, dans le cadre de toute isolation ou réfection de toiture, un soin particulier est demandé pour donner lisibilité en rives d'une épaisseur de toit tenue au plus près de l'existant ou au maximum à 0,25 m sur une profondeur en sous face d'au moins 0,25 m.

## **Article.11.A**

### **ASPECT EXTÉRIEUR**

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

#### **11.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone A concernant les constructions :**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.1.b et 11.1.c. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

#### **Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et les CHALETs D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE :**

- pour toute réhabilitation et/ou extension, d'une construction existante, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Les dispositions des paragraphes 11.1.b et 11.1.c ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

##### **a. Implantation et volume**

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

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

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

##### **b. Aspect des façades :**

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

##### **c. Aspect des toitures :**

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

#### **11.2 Dispositions générales à l'ensemble de la zone A concernant les clôtures :**

Les clôtures sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.

Le cas échéant, elles doivent être de type agricole (piquets bois avec ou sans fil métal) et d'une hauteur maximale de 1 m, et leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

### 11.3 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone A concernant les clôtures :

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

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

### Article.12.A

#### STATIONNEMENT

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

### Article.13.A

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

#### 13.1 Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

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

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

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

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

Les plantations de hautes tiges (supérieures à 2 m) disposées en murs rideaux, sont interdites. Les plantations de hautes tiges ne pourront être plantées à moins de 5 m des limites séparatives.

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

L'emploi d'enrochements pour le soutènement des terres est interdit.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> On se référera aux schémas illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

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

Néant.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



**TITRE IV :****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE N

### ARTICLE LIMINAIRE

---

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

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

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

- **un secteur Nls**, à vocation de gestion et de développement des activités sportives et de loisirs de plein air,
- **un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** : à vocation de gestion de l'activité d'hébergement touristique existante, à vocation de tourisme social.

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

### Article.1.N

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dans l'ensemble de la zone N :

- les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après sont interdites.

### Article.2.N

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Dans la zone N, le secteur N1s, le STECAL, et pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires :
  - à la prévention contre les risques naturels,
  - au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la maintenance ou la modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques),
- les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
  - qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone,
  - et à l'exception de ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale et d'assurer une bonne intégration dans le site,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les **ESPACES BOISES CLASSES** et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2),
- les clôtures dans les conditions des dispositions des articles 11.N et 13.N.

#### 2.2 Dans la zone N :

- sous réserves de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux, la voirie et d'une localisation adaptée au site :
  - les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site,

- les gîtes, les chambres d'hôtes, les fermes-auberges, à condition d'être aménagés dans une construction existante, et sous réserves de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de disposer d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
  - les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré,
  - les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle ou d'enseignement public.
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20% de la surface taxable de la construction existante, sans que cette extension n'excède 40 m<sup>2</sup> de surface taxable, à l'échéance du PLU, et sous réserves que :
- elle ne compromet pas l'activité pastorale ou la qualité paysagère du site,
  - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,

### **2.3 Dans le secteur Nls :**

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

### **2.4 Dans le STECAL :**

- les constructions nécessaires et liées à l'activité touristique, à vocation de tourisme social, sous réserves qu'elles n'excèdent pas 300m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

### **2.5 Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- toute démolition d'une construction existante menaçant de ruine et présentant un danger pour la sécurité publique, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.
- tous travaux dans le cadre d'un aménagement autorisé (sécurisation de carrefour, élargissement de voirie,...) ayant pour effet de détruire un élément de paysage (ex : muret, four à pain, grenier, calvaire,...) doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h. article 1.

### **2.6 Pour les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE :**

- la restauration, la reconstruction, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes, lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, à conditions :
- que ladite extension n'excède pas 15% de la surface de plancher existante avec une surface maximum de 30m<sup>2</sup>, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
  - que les travaux poursuivent un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard,
  - que leur alimentation en eau potable soit possible par le réseau public ou par une source répondant aux normes de salubrité publique.
- la restauration, la reconstruction, ainsi que l'extension limitée sont soumis à autorisation par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

### **2.7 Dans les secteurs D'INTERET ECOLOGIQUE et les CORRIDORS ECOLOGIQUES :**

- les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires :
- à la prévention contre les risques naturels,
  - au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public,...
- ...et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques),

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

**2.8 Dans les ZONES HUMIDES**, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens des articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement) et le cas échéant les habitats favorables aux espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L 411-1 et L 411-2 du code de l'environnement) :

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

**2.9 Dans les secteurs DE DOMAINE SKIABLE :**

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

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article.3.N****ACCÈS ET VOIRIE****3.1 Dispositions concernant les raccordements aux voies publiques :**

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

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

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

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

**3.2 Dispositions concernant les accès et la voirie :**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

**Article.4.N****DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****4.1 Alimentation en eau potable :**

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

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

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

**4.2 Assainissement des eaux usées :**

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

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

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

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

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

#### 4.3 Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

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

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

#### 4.5 Électricité, téléphone et télédistribution :

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

### Article.5.N

#### CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

### Article.6.N

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone N :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>10</sup>.

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1212,
- de 18 m par rapport à l'axe de la RD 309A.

#### 6.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone N :

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- **pour l'extension des CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE.**

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes d'une largeur maximum de 0,30 m par rapport à la façade existante et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, peuvent déroger aux dispositions du présent article à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

<sup>10</sup> On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

**Article.7.N****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITE DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES****7.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone N :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

**7.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone N :**

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul minimum de 3 m.

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes d'une largeur maximum de 0,30 m par rapport à la façade existante et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

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

L'implantation des constructions et installations est libre.

**Article.9.N****EMPRISE AU SOL**

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

**Article.10.N****HAUTEUR MAXIMALE****10.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone N :**

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

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

La hauteur maximum des bâtiments est mesurée entre tout point situé sur la ligne de faîtage la plus haute de l'ensemble immobilier indivisible, projeté sur le point le plus bas du terrain fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet, pris dans le périmètre d'emprise au sol au droit des façades (hors balcons) dudit ensemble immobilier indivisible.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture conformément au décret du 15 juin 2016 n°2016-802.

**10.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone N :**

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

- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : 9 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.
- dans le STECAL : 13 m.



- **dans le secteur N1s** : la hauteur de la construction doit s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant.

**Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE**, la hauteur existante doit être conservée sauf en cas de de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture conformément au décret du 15 juin 2016 n°2016-802. En outre, dans le cadre de toute isolation ou réfection de toiture, un soin particulier est demandé pour donner lisibilité en rives d'une épaisseur de toit tenue au plus près de l'existant ou au maximum à 0,25 m sur une profondeur en sous face d'au moins 0,25 m.

## Article.11.N

### ASPECT EXTÉRIEUR

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

#### 11.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone N concernant les constructions :

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

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

- pour toute réhabilitation et/ou extension, d'une construction existante, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Les dispositions des paragraphes 11.1.b et 11.1.c ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

##### **a. Implantation et volume**

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

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

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

##### **b. Aspect des façades :**

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

##### **c. Aspect des toitures :**

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

#### 11.2 Dispositions générales à l'ensemble de la zone N concernant les clôtures :

Les clôtures sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune,

Le cas échéant, elles doivent être de type agricole (piquets bois avec ou sans fil métal) et d'une hauteur maximale de 1 m, et leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

### 11.3 Dispositions particulières à la zone N concernant les clôtures :

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

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

### Article.12.N

#### STATIONNEMENT

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

### Article.13.N

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

#### 13.1 Espaces Boisés Classés

Les **ESPACES BOISES CLASSES**, à conserver ou à créer, figurant au règlement graphique du PLU (pièce n°3-2) sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (mortier, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L.130.1 du CU.

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

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

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

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

Les plantations de hautes tiges (supérieures à 2 m) disposées en murs rideaux, sont interdites. Les plantations de hautes tiges ne pourront être plantées à moins de 5 m des limites séparatives.

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

L'emploi d'enrochements pour le soutènement des terres est interdit.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> On se référera aux schémas illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

**SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.N**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

**Article.16.N**

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

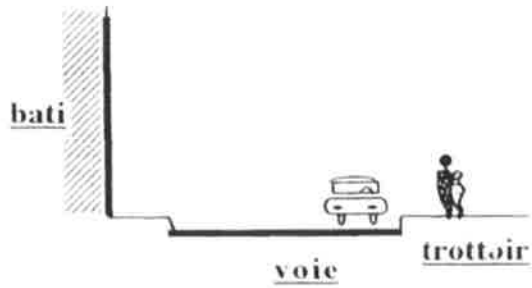
Non réglementé.

**ANNEXES**

**Article 3 – Plateforme**

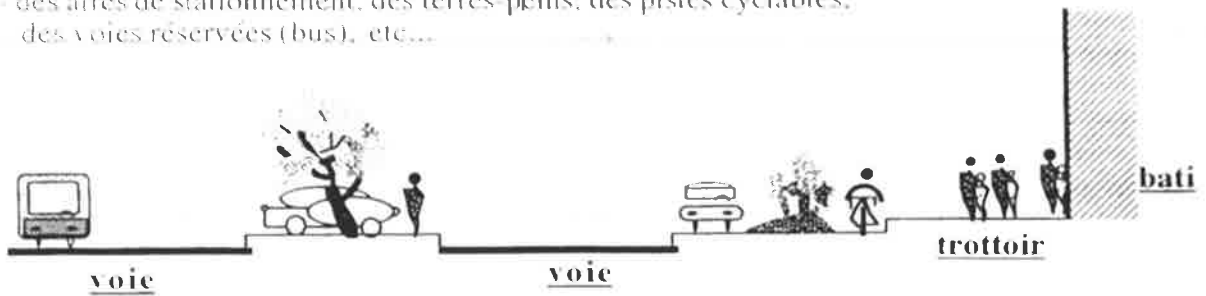
On entend par largeur de plateforme:

- la bande de roulement
- les accotements ou trottoirs



La plateforme peut comporter également:

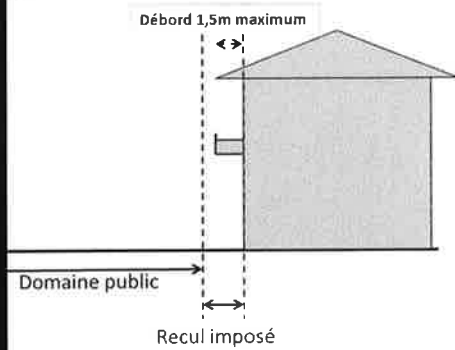
- des aires de stationnement, des terres-pleins, des pistes cyclables,
- des voies réservées (bus), etc...



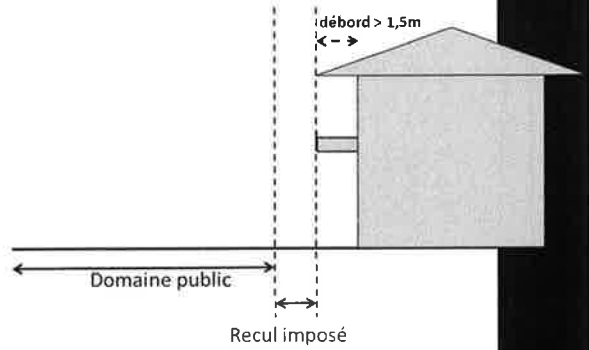
**Article 6 – Prise en compte des éléments de débords**

Prise en compte des éléments de débords éventuels :

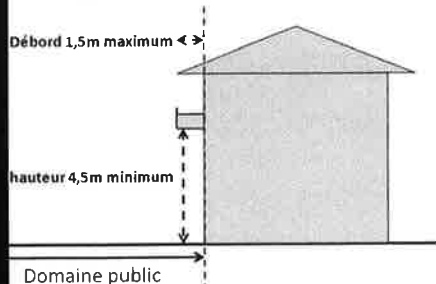
Dans le cas d'implantation en retrait du domaine public, sont pris en compte les éléments de débords inférieurs à 1,5m



Dans le cas d'implantation en retrait du domaine public, sont pris en compte les éléments de débords supérieurs

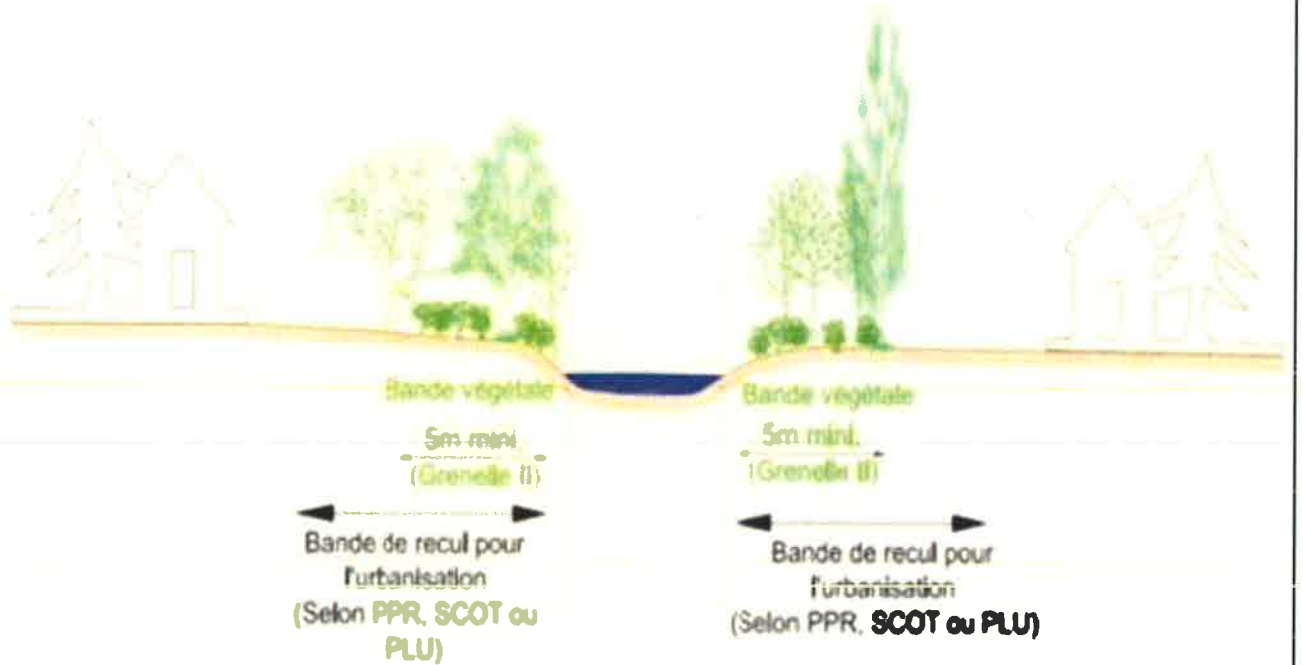


Dans le cas d'implantation en limite du domaine public, les débords éventuels ne doivent pas dépasser de plus de 1,50m, et doivent être implantés au minimum à 4,5m du niveau DP

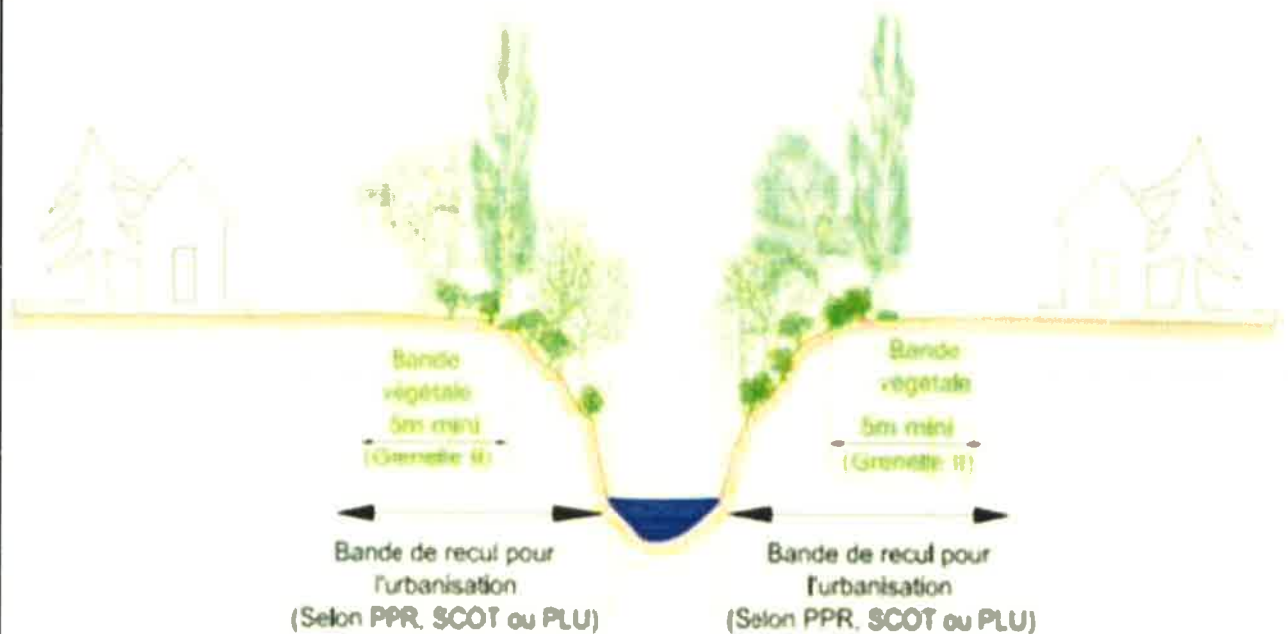


## Article 13 – Reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau en fonction de la topographie

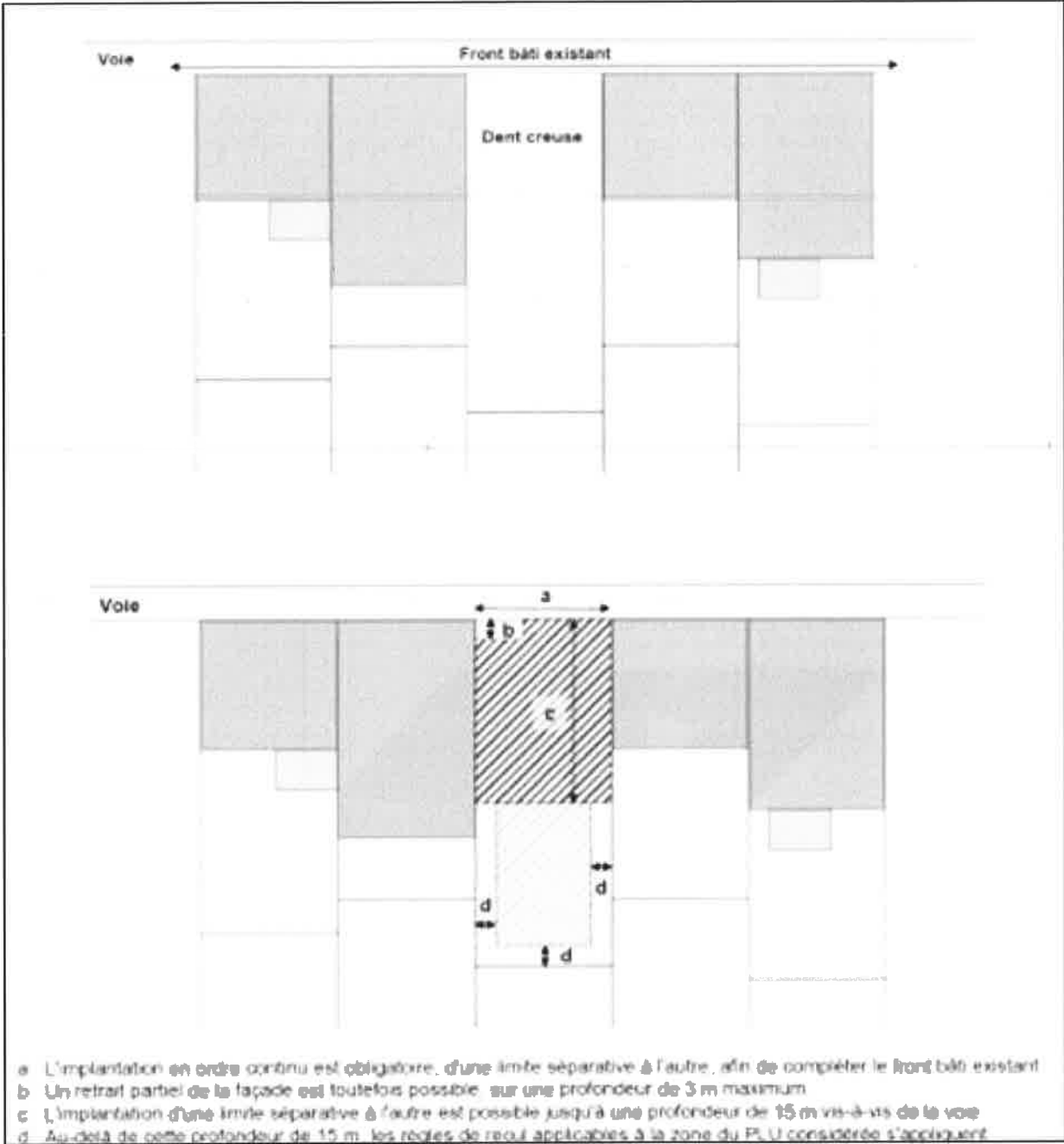
## Cours d'eau au talweg peu marqué

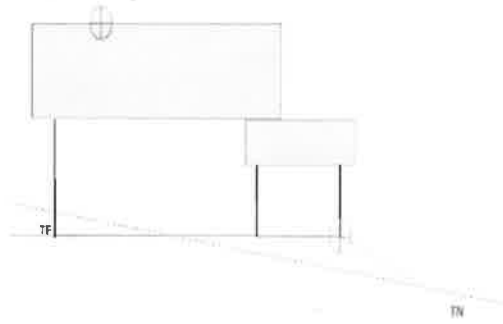


## Cours d'eau au talweg très marqué



**Article 7 – Implantation en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen**



**Article 10 – Règles de hauteur**

La hauteur maximum des bâtiments est mesurée entre tout point situé sur la ligne de faitage la plus haute de l'ensemble immobilier indivisible, (point repère vert) projeté sur le point le plus bas du terrain fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet, pris dans le périmètre d'emprise au sol au droit des façades (hors balcons) dudit ensemble immobilier indivisible (point repère rose).

**Article 11 – Types d'ouvertures interdites en toiture**